

SURAT TUGAS

Nomor: 140-R/UNTAR/Pengabdian/II/2025

Rektor Universitas Tarumanagara, dengan ini menugaskan kepada saudara:

NINA CARINA, S.T., M.T.

Untuk melaksanakan kegiatan pengabdian kepada masyarakat dengan data sebagai berikut:

Judul	:	Evaluasi Realisasi Panduan Rancang Kota, Kawasan Pondok Indah: Sub Kawasan di Ruas 3
Mitra	:	DCKTRP Provinsi DKI Jakarta
Periode	:	1/Januari-Juni 2024
URL Repository	:	

Demikian Surat Tugas ini dibuat, untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan melaporkan hasil penugasan tersebut kepada Rektor Universitas Tarumanagara

09 Januari 2025

Rektor



Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M.

Print Security : 143a944057c546ad410ec9365a795617

Disclaimer: Surat ini dicetak dari Sistem Layanan Informasi Terpadu Universitas Tarumanagara dan dinyatakan sah secara hukum.

Jl. Letjen S. Parman No. 1, Jakarta Barat 11440
P: 021 - 5695 8744 (Humas)
E: humas@untar.ac.id

     [Untar Jakarta](#)

 untar.ac.id

Lembaga

- Pembelajaran
- Kemahasiswaan dan Alumni
- Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat
- Penjaminan Mutu dan Sumber Daya
- Sistem Informasi dan Database

Fakultas

- Ekonomi dan Bisnis
- Hukum
- Teknik
- Kedokteran
- Psikologi
- Teknologi Informasi
- Seni Rupa dan Desain
- Ilmu Komunikasi
- Program Pascasarjana

**PERJANJIAN PELAKSANAAN
PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT SKEMA REGULER
PERIODE I TAHUN ANGGARAN 2024
NOMOR: 0324-Int-KLPPM/UNTAR/IV/2024**

Pada hari ini Jumat tanggal 19 bulan April tahun 2024 yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Ir. Jap Tji Beng, MMSI., M.Psi., Ph.D., P.E., M.ASCE
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
selanjutnya disebut **Pihak Pertama**
2. Nama : Nina Carina. S.T., M.T.
NIDN/NIDK : 0313117101
Jabatan : Dosen Tetap
Bertindak untuk diri sendiri dan atas nama anggota pelaksana pengabdian:
 - a. Nama dan NIM : Flavenie Nathania [315210022]
 - b. Nama dan NIM : Laura Fiona Kayan [315210034]
 - c. Nama dan NIM : Lidya Christy Valencia Robby [315210038]selanjutnya disebut **Pihak Kedua**

Pihak Pertama dan **Pihak Kedua** sepakat mengadakan Perjanjian Pelaksanaan Pengabdian kepada Masyarakat Skema Reguler Periode I Tahun 2024 Nomor **0324-Int-KLPPM/UNTAR/IV/2024** Tanggal **19 April 2024** sebagai berikut:

Pasal 1

- (1). **Pihak Pertama** menugaskan **Pihak Kedua** untuk melaksanakan Pengabdian "**Evaluasi Realisasi Panduan Rancang Kota, Kawasan Pondok Indah: Sub Kawasan di Ruas 3**"
- (2). Besaran biaya yang diberikan kepada **Pihak Kedua** sebesar Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah) diberikan dalam 2 (dua) tahap masing-masing sebesar 50%. Tahap I diberikan setelah penandatanganan Perjanjian ini dan Tahap II diberikan setelah **Pihak Kedua** mengumpulkan **luaran wajib berupa artikel dalam jurnal nasional dan luaran tambahan, laporan akhir dan poster.**

Pasal 2

- (1) **Pihak Kedua** diwajibkan mengikuti kegiatan monitoring dan evaluasi sesuai dengan jadwal yang ditetapkan oleh **Pihak Pertama.**
- (2) Apabila terjadi perselisihan menyangkut pelaksanaan Pengabdian kepada Masyarakat ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Demikian Perjanjian ini dibuat dan untuk dilaksanakan dengan tanggungjawab

Pihak Pertama



Ir. Jap Tji Beng, MMSI., M.Psi., Ph.D.,
P.E., M.ASCE

Pihak Kedua

Nina Carina. S.T., M.T.

Lembaga

- Pembelajaran
- Kemahasiswaan dan Alumni
- Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat
- Penjaminan Mutu dan Sumber Daya
- Sistem Informasi dan Database

Fakultas

- Ekonomi dan Bisnis
- Hukum
- Teknik
- Kedokteran
- Psikologi
- Teknologi Informasi
- Seni Rupa dan Desain
- Ilmu Komunikasi
- Program Pascasarjana

**LAPORAN AKHIR
PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT YANG DIAJUKAN
KE LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT**



**EVALUASI REALISASI PANDUAN RANCANG KOTA,
KAWASAN PONDOK INDAH: SUB KAWASAN DI RUAS 3**

Disusun oleh:

Ketua Tim

Nina Carina S.T., M.T./ 0313117101

Nama Mahasiswa:

Flavenie Nathania/ 315210022

Laura Fiona Kayan/ 315210034

Lidya Christy Valencia Robby/ 315210038

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024**

HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN AKHIR PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
Periode I Tahun 2024

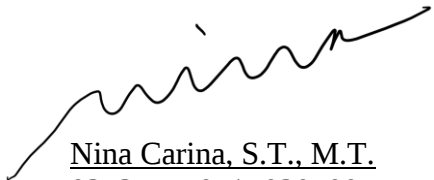
1. Judul PKM : Evaluasi Realisasi Panduan Rancang Kota, Kawasan Pondok Indah: Sub Kawasan di Ruas 3
2. Nama Mitra PKM : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta
3. Dosen Pelaksana
 - a. Nama dan Gelar : Nina Carina S.T., M.T.
 - b. NIDN/NIK : 0313117101/ 10302004
 - c. Jabatan/Gol. : Dosen Tetap/ Lektor 300
 - d. Program Studi : Arsitektur
 - e. Fakultas : Teknik
 - f. Bidang Keahlian : Arsitektur Kota dan Lingkungan
 - g. Alamat Kantor : Kampus 1 Utara, Gedung L lantai 7
 - h. No Hp : +62 813-1511-1970
4. Mahasiswa yang Terlibat
 - a. Jumlah Anggota : 3 orang
(Mahasiswa)
 - b. Nama & NIM Mahasiswa 1 : Flavenie Nathania/ 315210022
 - c. Nama & NIM Mahasiswa 2 : Laura Fiona Kayan/ 315210034
 - d. Nama & NIM Mahasiswa 3 : Lidya Christy Valencia Robby/ 315210038
5. Lokasi Kegiatan Mitra : Jl. Taman Jatibaru No.17, RT.17/RW.1.
 - a. Wilayah Mitra : Cideng, Kecamatan Gambir
 - b. Kabupaten/Kota : Kota Jakarta Pusat
 - c. Provinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10150
 - d. Jarak PT ke lokasi mitra : 4.5 km
6. a. Luaran Wajib : Jurnal Ilmiah/ prosiding
b. Luaran Tambahan : Hak Kekayaan Intelektual (HKI)
7. Luaran yang dihasilkan : Buku Evaluasi Realisasi PRK
8. Jangka Waktu Pelaksanaan : Periode I, Januari-Juni 2024
9. Biaya yang disetujui LPPM : Rp. 8.500.000,-

Jakarta, 15 September 2024

Menyetujui,
Ketua LPPM


Ir. Jap Ti Beng, MMSI, M.Psi., Ph.D.,
P.E., M.ASCE
NIK:10381047

Pelaksana


Nina Carina, S.T., M.T.
0313117101/ 10302004

RINGKASAN

Terbitnya Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2023 sebagai perubahan atas Undang Undang Nomor 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, mengakibatkan Provinsi DKI Jakarta harus mempersiapkan diri untuk berubah, beradaptasi dari sebuah Ibukota menjadi Daerah Khusus Jakarta. Hal ini dikarenakan Ibu Kota Negara dipersiapkan untuk pindah ke Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara di Kalimantan Timur. Penanganan banjir, tata ruang dan kemacetan lalu lintas, menjadi 3 hal utama yang diamanahkan Presiden ke Bapak PJ Gubernur DKI Jakarta. Penataan ruang kota atau yang sering disebut dengan *Urban Design Guideline* (UDGL) atau Panduan Rancang Kota (PRK) sudah banyak dihasilkan untuk menata Kota Jakarta menjadi lebih baik. Sebagai sebuah rencana yang ditindaklanjuti dengan realisasi, diperlukan evaluasi guna melihat ketepatan antara hasil dengan rencana. PKM ini mencoba memberikan masukan kepada pemerintah DKI Jakarta dengan cara mengevaluasi realisasi yang terjadi atas Panduan Rancang Kota yang ada di Jakarta. Fokus amatan PRK yang diambil adalah PRK Kawasan Pondok Indah sesuai Pergub No 98 tahun 2020. PRK Kawasan Pondok Indah mempunyai visi untuk menjadi pusat perdagangan dan jasa serta pusat wisata budaya sejarah skala kota yang terintegrasi dengan angkutan umum massal. Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah Sub Kawasan di Ruas 3 merupakan satu bagian pengamatan dari PRK Pondok Indah yang terbagi menjadi sub Kawasan di ruas 1, 2 dan 3. Menggunakan metode deskriptif-analisis-komparatif PKM ini berusaha membandingkan rencana pemerintah di PRK dengan kondisi eksisting di kawasan. Metode review literatur dan survei menjadi alat dalam pengumpulan data. Metode analisis komparasi dilakukan untuk akhirnya mendapat kesimpulan sebuah evaluasi terhadap PRK. Pertanyaan berfokus pada seberapa jauh PRK dapat terealisasi, permasalahan apa yang terjadi bilamana ada rencana yang belum terealisasi, dan bagaimana kondisi terkini pada hal-hal yang sudah terealisasi?. Sebuah PRK secara umum akan dikaji per 5 tahun, sehingga PKM ini diharapkan menjadi bahan pemikiran yang dibukukan sebagai buku evaluasi yang bermanfaat untuk revisi penyusunan PRK berikutnya.

Kata kunci: Evaluasi Realisasi, Kawasan Pondok Indah, Panduan Rancang Kota,
Sub kawasan di ruas 3

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya laporan kemajuan pengabdian kepada masyarakat ini dapat kami sampaikan. Buku laporan ini kami buat sebagai bentuk pertanggung jawaban atas kesempatan dan bantuan dana yang telah kami dapatkan dari Universitas Tarumanagara.

Tim pengabdian kepada masyarakat ini mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang telah menyetujui pelaksanaan kegiatan, membantu proses pembuatan dan penyelesaian kegiatan sehingga dapat berjalan dengan baik. Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Agustinus Purna Irawan selaku Rektor Universitas Tarumanagara
2. Jap Tji Beng, PhD. selaku Ketua LPPM Universitas Tarumanagara
3. Harto Tanujaya, S.T, M.T., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Teknik Tarumanagara
4. Bapak Heru Hermawanto, Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta dan Ibu Merry Morfosa, Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang di Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, selaku mitra kegiatan PKM.

Akhir kata, kami mohon maaf atas segala kekurangan dalam kegiatan ini dan berharap semoga kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Terima kasih.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Pengesahan	ii
A. Laporan Akhir Pengabdian Kepada Masyarakat	
Ringkasan	iii
Prakata	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel*	vi
Daftar Gambar*	vii
Daftar Lampiran*	viii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Analisis Situasi.....	1
1.2 Permasalahan Mitra.....	3
1.3 Uraian keterkaitan topik dengan Peta Jalan PKM yang ada di Rencana Induk Penelitian dan PKM Untar.....	3
BAB II SOLUSI PERMASALAHAN DAN LUARAN.....	3
2.1 Solusi Permasalahan.....	3
2.2 Luaran Kegiatan PKM.....	6
BAB III METODE PELAKSANAAN.....	7
3.1 Bentuk/ Jenis Metode Pelaksanaan	7
3.2 Langkah-Langkah/Tahapan Pelaksanaan.....	7
3.3 Partisipasi Mitra dalam Kegiatan PKM.....	9
3.4 Kepakaran dan Pembagian Tugas TIM.....	10
BAB IV. HASIL DAN LUARAN YANG DI CAPAI.....	11
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	22
DAFTAR PUSTAKA.....	23

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kawasan Pondok Indah	2
Gambar 2. Rencana Perluasan PRK Kawasan Pondok Indah	4
Gambar 3. Tata Guna Lahan PRK Kawasan Pondok Indah.....	4
Gambar 4. PRK Kawasan Pondok Indah dengan Perencanaan Terpadu Lainnya	5
Gambar 5. Road Map-Segmentasi Amatan dan Pembagian Proposal PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah.....	6
Gambar 6. Pemanfaatan Intensitas KDB dan KLB	11
Gambar 7. Pemanfaatan Intensitas KTB dan KDH	12
Gambar 8. Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)	13

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Tujuh Komponen Rancangan yang di UDGL-RTBL	7
Tabel 2. Evaluasi Pemanfaatan Intensitas KDB dan KLB	11
Tabel 3. Evaluasi Pemanfaatan Intensitas KTB dan KDH	12
Tabel 4. Evaluasi Kondisi Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)	13

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. LOA Artikel Ilmiah.....	25
Lampiran 2. Surat dari Mitra	26
Lampiran 3. Dokumentasi Pelaksanaan.....	27
Lampiran 4. Logbook	28
Lampiran 5. Poster Research Week	29
Lampiran 6. Berkas HKI	30

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Analisis Situasi

Ruang kota Jakarta telah bertransformasi secara kompleks dalam runutan waktu yang panjang, unik, dan rumit (Sondakh, S. I., IKJ, S. P., dan Gunawan, I., 2019). Permasalahan yang kini sedang dan akan dihadapi di Kota-kota pada umumnya adalah tingginya jumlah penduduk yang tinggal dikawasan perkotaan akibat proses urbanisasi, proses pengkotaan secara alami maupun migrasi (UNDP, 2016). Daerah Khusus Ibukota Jakarta akan berubah menjadi Daerah Khusus Jakarta (DKJ) setelah pindahnya Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur. Masalah *urban carrying capacity* (ketidakmampuan Jakarta memikul beban sebagai ibukota negara) akan perlahan berubah, setelah berpindahnya Ibu Kota, Jakarta akan menjadi provinsi yang berkarakter urban bahkan mega-urban atau biasa disebut megalopolitan (Prof. Dr. Irfan Ridwan Maksum, 2021). Pj. Gubernur Heru Budi menyatakan bahwa ada tiga hal fokus Pembangunan yang dimandatkan oleh Bapak Presiden yaitu penanganan banjir, tata ruang dan kemacetan lalu lintas (Jakarta Edisi 1, 2023).

Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta dibawah beliaupun sebenarnya telah banyak mengeluarkan Panduan Rancang Kota di banyak kawasan dalam Kota Jakarta untuk menata ruang-ruang kota. Panduan Rancang Kota (PRK) merupakan salah satu perangkat perencanaan dan pengendali pertumbuhan kawasan serta memberi panduan terhadap wujud bangunan dan lingkungan pada suatu kawasan yang berkualitas berorientasi pada manusia dan/atau kepentingan umum, dengan penekanan pada aspek kualitas fungsional, kualitas visual serta kualitas lingkungan (Permen PU No. 06, 2007). Melalui Panduan Rancang Kota ini diharapkan dapat tercipta lingkungan perkotaan terpadu, yang akhirnya dapat meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan serta kemampuan daya dukungnya; mewujudkan wajah kota dengan kinerja yang memadai; serta mewujudkan arsitektur kota yang akomodatif terhadap berbagai isu lingkungan, baik yang bersifat fisik/alami maupun sosial/budaya (PRK Pondok Indah, revisi 2012).

Secara umum dasar-dasar ketentuan dalam menyusun Panduan Rancang Kota yang berlaku di DKI Jakarta, merujuk pada beberapa hal berikut (Pergub 185, 2012):

1. UU No. 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
2. UU No. 26 Tahun 2007, tentang Penataan Ruang
3. UU No. 22 Tahun 2009, tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan
4. Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006, tentang Jalan
5. Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2012, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2030
6. Peraturan Daerah DKI No. 4 Tahun 1975, tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah DKI Jakarta
7. Peraturan Daerah DKI No. 7 Tahun 2010, tentang Bangunan Gedung
8. Surat keputusan Gubernur KDKI No. 678 Tahun 1994, tentang Intensitas Pemanfaatan Lahan di Wilayah DKI Jakarta
9. Pedoman Detail Teknis Ketata-kotaan tentang Bangunan Tipe Tunggal
10. Skematik Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah DKI Jakarta tentang Pola Sifat Lingkungan dan Pola Intensitas Bangunan
11. Standar-standar perencanaan pembangunan yang berlaku di wilayah DKI Jakarta.

Dalam Dokumen Panduan Rancang Kota ini terdiri dari 2 (dua) bagian utama, yaitu:

1. Lampiran 1, menjelaskan tujuan, substansi dan pedoman penggunaan panduan rancang kota serta konsep pembangunan kawasan. Pengaturan penggunaan lahan dan distribusi intensitas blok dijelaskan berdasarkan zona dan sub zonanya.
2. Lampiran 2, menjabarkan penjelasan teknis panduan pembangunan blok dan sub-blok. Panduan

dipaparkan dalam pedoman teknis, dimana terdapat 1 (satu) blok dan 1 (satu) sub blok yang akan dijelaskan secara rinci. Dalam bagian ini pranata bangunan, standar pembangunan, konsep perancangan kota ditetapkan sebagai peraturan pembangunan yang berlaku pada kawasan proyek. Dokumen Panduan Rancang Kota tersebut akan memuat pedoman teknis pembangunan yang telah disesuaikan dan melampirkan revisi panduan pembangunan blok dan sub blok untuk kavling-kavling yang mendapatkan penyesuaian tersebut.

Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan kota administrasi di bagian Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan luas 145,37km² (SK Gubernur No 171, 2007) dan memiliki paling banyak perumahan kalangan kelas menengah keatas serta pusat bisnis perdagangan. Kawasan ini dibangun sejak tahun 1970-an dibawah naungan PT Metropolitan Kentjana Tbk milik Siti Hartati Murdaya (<https://pondokindahgroup.co.id/>). Kawasan Pondok Indah merupakan salah satu Kawasan yang memiliki kesejarahan dan makna perkembangan yang vital bagi Kota Administrasi Jakarta Selatan. Sebelum sebagai hunian elite, Pondok Indah adalah lahan pertanian seluas 460Ha berupa sawah, perkebunan karet dan palawija (Purnamasari, 2018). Nama Pondok Indah berasal dari istilah “pondok” (Pondok Pinang, salah satu kelurahan dari Kecamatan Kebayoran Lama dan berarti ‘tempat tinggal’) dan “indah” yang keseluruhan berarti perumahan yang indah. Hal ini sesuai dengan keinginan Ciputra sebagai Kawasan termewah di Jakarta dan kota satelit baru (Purnamasari,2018). Berjalan lebih dari 40 tahun, Kawasan ini telah mengalami perubahan dan perkembangan yang akhirnya diciptakannya revisi Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah di tahun 2012.

Kawasan Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah berlokasi di Kelurahan Pondok Pinang dan Gandaria Selatan, Kecamatan Kabayoran Lama dan Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Panduan ini berlaku khusus untuk Kawasan Terpadu Pondok Indah dengan luas total secara keseluruhan ± 75 Ha (Pergub 185, 2012, pasal 4, penetapan lokasi). Penyusunan PRK Pondok Indah dimaksudkan untuk melegalkan Kawasan ini menjadi Kawasan Pembangunan Terpadu Superblock yang mempertimbangkan keragaman fungsi (*diversity*), kemudahan pergerakan (*ease of movement*) dan integrasi berbagai system transport (*integrated circulation*) di dalam satu kesatuan perencanaan sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu (pasal 2, maksud dan tujuan, PRK Pondok Indah).



Gambar 1. Kawasan Pondok Indah
Sumber: <https://pondokindahgroup.co.id/>

1.2 Permasalahan Mitra

Kota Jakarta yang rencananya akan berubah status dari Ibukota menjadi Daerah Khusus, tentu harus mampu beradaptasi dengan segala perubahan yang akan terjadi. Panduan Rancang Kota sebenarnya juga harus dievaluasi seiring perubahan yang terjadi per 5 tahunnya. Sejak ditetapkannya Pergub 185 tahun 2012 sebagai revisi mengenai PRK Kawasan Pondok Indah, maka selayaknya PRK ini dievaluasi kembali realisasi perencanaan yang terjadi dan rencana kedepan dari perpindahan Ibukota Negara nantinya. PKM ini diharapkan dapat membantu Mitra dalam melihat dan mengamati langsung perubahan dan perkembangan kawasan Pondok Indah. Proses evaluasi dilakukan dengan amatan langsung secara real di lapangan melihat realisasi dan mencari permasalahan sebab yang ada di lapangan. Sehingga nantinya apabila terdapat revisi skenario pembangunan pada beberapa blok, diharapkan tidak mengubah konsep perancangan kawasan awal secara keseluruhan dan dengan sejijin Gubernur Provinsi DKI Jakarta revisi-revisi tersebut akan dirangkum dan ditetapkan sebagai Panduan Rancang Kota yang baru.

1.3. Keterkaitan topik dengan Peta Jalan PKM yang ada di Rencana Induk Penelitian dan PKM Untar

Keterkaitan PKM ini dengan Rencana Induk Penelitian adalah mengambil ranah dibidang arsitektur dan perencanaan dengan isu strategis Perencanaan Kota, Kawasan dan Lingkungan Binaan. Perubahan dan perkembangan Kota Jakarta yang berdampak pada ruang-ruang kawasan didalamnya tentunya sejalan dengan kebijakan Pembangunan yang ditetapkan. Panduan Rancang Kota menjadi alat kontrol pemerintah dalam menata ruang-ruang di Jakarta dan PKM mencoba memecahkan permasalahan Mitra mengenai penataan ruang di Kota Jakarta yaitu dengan melakukan evaluasi Panduan Rancang Kota pada suatu kawasan di Kota Jakarta, untuk nantinya menjadi dasar pemikiran perencanaan kota yang lebih komprehensi, adaptif, responsif dan berkelanjutan. Pengambilan lokasi di Kawasan Pondok Indah, karena kawasan ini dirasa memiliki histori penting dalam perkembangan kota Jakarta bagian selatan dan sudah ditetapkannya sebagai kawasan pembangunan terpadu.

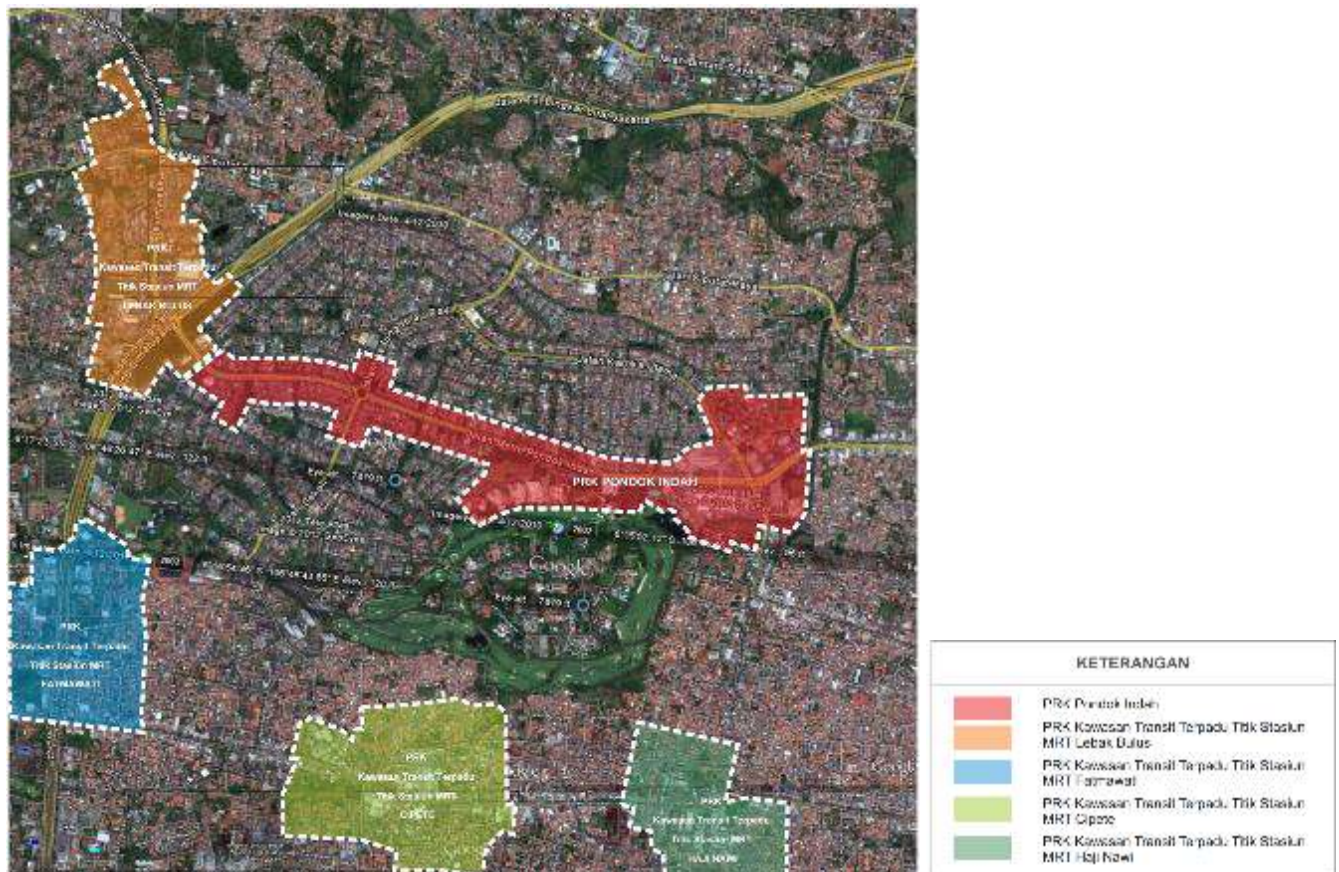
BAB 2 SOLUSI PERMASALAHAN DAN LUARAN

2.1 Solusi Permasalahan

Berada di Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Kawasan Pondok Indah memiliki luas area perencanaan sebesar ± 174 Ha. Secara administratif, kawasan ini berada pada berlokasi di Kelurahan Pondok Pinang dan Gandaria Selatan, Kecamatan Kabayoran Lama dan Kecamatan Cilandak. Penataan Kawasan Pondok Indah ditujukan untuk menjadikan kawasan ini sebagai pusat bisnis baik domestik maupun internasional dengan prinsip sebagai berikut (Pergub 185, 2012):

1. Mewujudkan Kawasan Pondok Indah sebagai kawasan terpadu dari Kota Jakarta,
2. Mengembangkan pemanfaatan lahan berdasar jaringan infrastruktur dan kondisi lingkungan yang tertata dengan baik,
3. Menciptakan keterpaduan antara bentuk-ruang pada keseluruhan kawasan, seperti arsitektur kota yang mampu mengikuti perkembangan zaman serta tanggap terhadap kondisi lingkungan setempat, mengutamakan tata hijau yang sesuai dengan iklim daerah tropis serta ruang terbuka yang berperan positif bagi Pembangunan kawasan secara terpadu,
4. Menyediakan lingkungan berkualitas tinggi sebagai perangkat pengendali kawasan,
5. Mengintegrasikan Sarana Angkutan Umum Massal (SAUM) dengan pedestrian, dan sistem koneksi bawah tanah

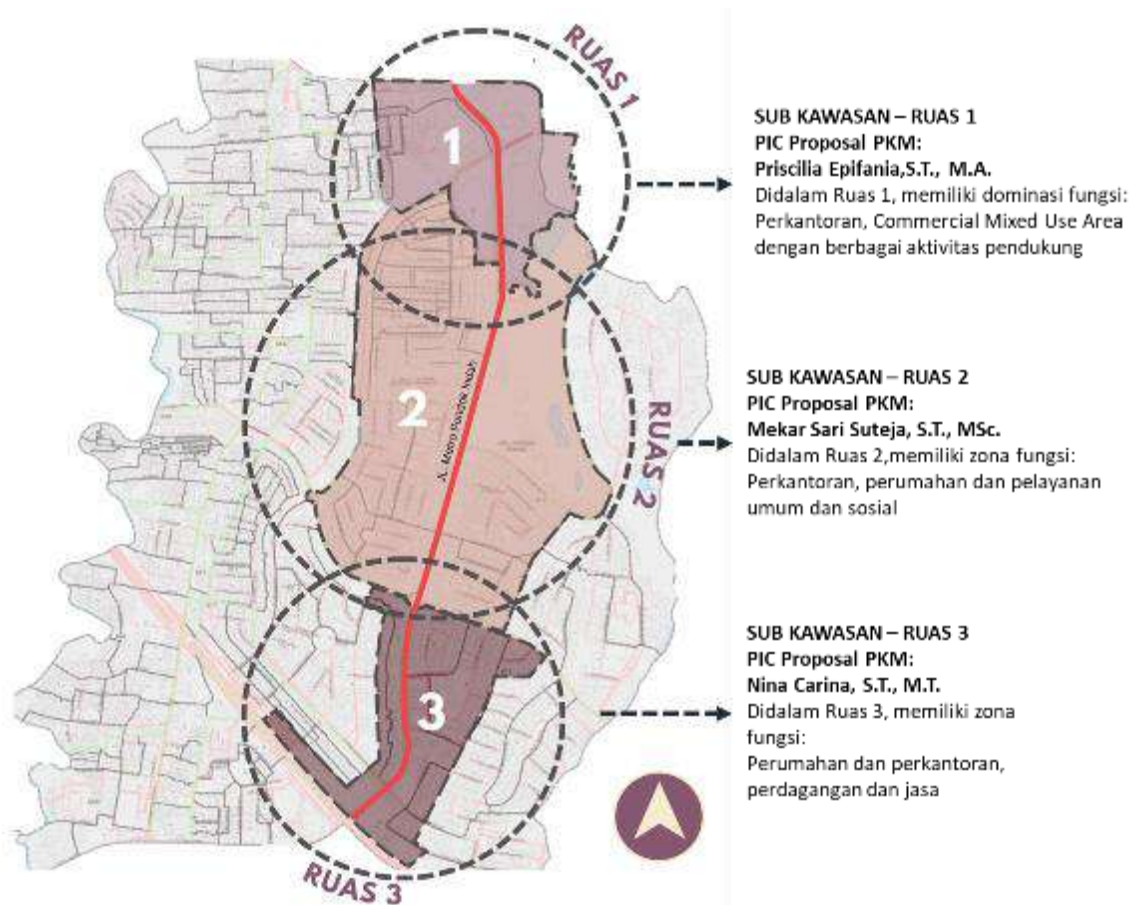
Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah dalam perkembangannya sekarang ini berbatasan dan dekat dengan beberapa panduan rancang kota lainnya. Terutama PRK pada penataan titik-titik pengembangan TOD berupa Stasiun MRT. Terdapat 4 panduan rancang kota Stasiun MRT yang bersinggungan secara langsung dengan Kawasan Pondok Indah yaitu PRK Stasiun MRT Lebak Buluk, Fatmawati, Cipete dan Haji Nawi. Sesuai dengan semangat MRT, yang mendorong penggunaan kendaraan umum massal daripada kendaraan pribadi, kawasan pondok indah ini diharapkan dapat mendukung Pembangunan dengan nantinya juga saling terintegrasi dengan PRK lain yang direncanakan.



Gambar 4. PRK Kawasan Pondok Indah dengan Perencanaan Terpadu Lainnya

Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012

Pengabdian Kepada Masyarakat untuk Evaluasi Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah terbagi menjadi tiga kegiatan dengan masing-masing berfokus pada satu ruas, yaitu Sub Kawasan di Ruas 1; Sub Kawasan di Ruas 2 dan Sub Kawasan di Ruas 3, dengan rincian sebagai berikut:



Gambar 5. Road Map - Segmentasi Amanat dan Pembagian Proposal PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah

Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012

2.2. Luaran Kegiatan

No.	Jenis Luaran	Keterangan
Luaran Wajib		
1	Publikasi ilmiah pada jurnal ber ISSN atau	
2	Prosiding dalam temu ilmiah	V
Luaran Tambahan (wajib ada)		
1	Publikasi di media massa	
2	Hak Kekayaan Intelektual (HKI)	V
3	Teknologi Tepat Guna (TTG)	
4	Model/purwarupa/karya desain	
5	Buku ber ISBN	

BAB 3 METODE PELAKSANAAN

3.1 Bentuk/ Jenis Metode Pelaksanaan

Secara keseluruhan proses Pengabdian Kepada Masyarakat ini menggunakan metode deskriptif-analitis-komparatif. Pengumpulan data dengan metode *deskriptif literature review* dan metode survei baik survei instansional maupun lapangan. Metode deskriptif merupakan metode yang digunakan untuk memecahkan masalah aktual dengan cara mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasikan, menganalisis, serta menginterpretasikannya (Huri, D., 2014). Review Literatur adalah teknik yang digunakan dalam pengumpulan data menggunakan data sekunder yakni dengan mengumpulkan data secara tidak langsung, meneliti objek yang bersangkutan terkait dengan materi pembahasan, kemudian menganalisis materi melalui studi pustaka dengan hasil dari analisis berupa deskriptif. Metode analisis dengan metode komparatif yang bersifat membandingkan. Metode komparatif yaitu membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat objek yang diteliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu (Hudson, 2007). Metode komparatif digunakan peneliti untuk mencari jawaban mendasar tentang sebab akibat dengan menganalisis faktor-faktor penyebab atau fenomena-fenomena yang terjadi. PKM ini melakukan proses perbandingan kondisi eksisting dengan rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah untuk kemudian dicari perbedaan dan persamaan, dievaluasi apakah rencana terealisasi atau tidak, apa yang menyebabkan tidak dapat terealisasi dan bagaimana hasil atas realisasi yang terjadi.

3.2 Langkah-langkah/Tahapan pelaksanaan

1. Pendataan - Pengamatan PRK dengan review literatur:
 - Melakukan studi review pada PRK Kawasan Pondok Indah yang sudah diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, dan pada laman di <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>
 - Melakukan studi review mengenai aspek-aspek kajian yang ada dalam Panduan Rancang Kota untuk kemudian dibuat tools yang tepat sebelum ke lokasi. Berikut adalah aspek kajian yang ada di Permen PU No 6 tahun 2007 tentang pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Tabel 1. Tujuh Komponen Rancangan yang di UDGL-RTBL

No	Komponen Rancangan	Komponen Penataan
1	Struktur Peruntukan Lahan	1. Peruntukan Lahan Makro: rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan secara umum
		2. Peruntukan Lahan Mikro: - peruntukan lantai dasar, lantai atas dan atau basement - peruntukan lahan tertentu (misalnya berkaitan dengan konteks lahan perkotaan-perdesaan, konteks bentang alam/lingkungan konservasi, atau pun konteks tematikal pengaturan pada spot ruang bertema tertentu)
2	Intensitas Pemanfaatan Lahan	Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
		Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
		Koefisien Daerah Hijau (KDH)
		Koefisien Tapak Besmen (KTB)
		Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan
		Sistem Pengalihan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (TDR=Transfer of Development Right)

3	Tata Bangunan	Pengaturan Blok Lingkungan (a) Bentuk dan Ukuran Blok; (b) Pengelompokan dan Konfigurasi Blok; (c) Ruang terbuka dan tata hijau.
		Pengaturan Kaveling/Petak Lahan (a) Bentuk dan Ukuran Kaveling; (b) Pengelompokan dan Konfigurasi Kaveling; (c) Ruang terbuka dan tata hijau.
		Pengaturan Bangunan (a) Pengelompokan Bangunan; (b) Letak dan Orientasi Bangunan; (c) Sosok Massa Bangunan; (d) Ekspresi Arsitektur Bangunan.
		Pengaturan Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan (a) Ketinggian Bangunan (b) Komposisi Garis Langit Bangunan (c) Ketinggian Lantai Bangunan
4	Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung	Sistem jaringan jalan dan pergerakan
		Sistem sirkulasi kendaraan umum
		Sistem sirkulasi kendaraan pribadi
		Sistem sirkulasi kendaraan umum informal setempat
		Sistem pergerakan transit
		Sistem parkir
		Sistem perencanaan jalur servis/pelayanan lingkungan
		Sistem sirkulasi pejalan kaki dan sepeda
		Sistem jaringan jalur penghubung terpadu (pedestrian linkage)
5	Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau	Sistem Ruang Terbuka Umum (kepemilikan publik aksesibilitas publik)
		Sistem Ruang Terbuka Pribadi (kepemilikan pribadi– aksesibilitas pribadi)
		Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat diakses oleh Umum (kepemilikan pribadi– aksesibilitas publik)
		Sistem Pepohonan dan Tata Hijau
		Bentang Alam (Pantai-Laut; Sungai; Lereng-perbukitan;puncak bukit)
		Area Jalur Hijau: (a) Sepanjang sisi dalam Daerah Milik Jalan (Damija); (b) Sepanjang bantaran sungai; (c) Sepanjang sisi kiri kanan jalur kereta; (d) Sepanjang area di bawah jaringan listrik tegangan tinggi; (e) Jalur hijau yang diperuntukkan sebagai jalur taman kota atau hutan kota, yang merupakan pembatas atau pemisah suatu wilayah.
6	Tata Kualitas Lingkungan	Konsep Identitas Lingkungan: - Tata karakter bangunan/lingkungan (built-in signage and directional system), - Tata penanda identitas bangunan, - Tata kegiatan pendukung secara formal dan informal (supporting activities),

		Konsep Orientasi Lingkungan - Sistem tata informasi (directory signage system), - Sistem tata rambu pengarah (directional signage system),
		Wajah Jalan - Wajah penampang jalan dan bangunan; - Perabot jalan (street furniture); - Jalur dan ruang bagi pejalan kaki (pedestrian); - Tata hijau pada penampang jalan; - Elemen tata informasi dan rambu pengarah pada penampang jalan; - Elemen papan reklame komersial pada penampang jalan.
7	Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan	Sistem jaringan air bersih
		Sistem jaringan air limbah dan air kotor
		Sistem jaringan drainase
		Sistem jaringan persampahan
		Sistem jaringan listrik
		Sistem jaringan telepon
		Sistem jaringan pengamanan kebakaran
		Sistem jaringan jalur penyelamatan atau evakuasi

Sumber: PU NOMOR 06/PRT/M/2007

2. Survei Lapangan

- Studi survei dibatasi dengan penentuan deliniasi sejauh yang ada di PRK Kawasan Pondok Indah.pada PKM ini fokus pada amatan sub kawasan di ruas 3
- Melakukan survei dengan amatan kerangka berpikir yang telah ditentukan pada literature review, untuk kemudian melihat kondisi dilapangan dan melakukan studi komparasi, pengumpulan data baik terukur maupun tidak terukur dengan rekaman video secara rinci

3. Analisis Komparatif

- Melakukan studi komparasi antara Rencana PRK Kawasan Pondok Indah pada sub kawasan di ruas 3, berbanding dengan yang ada dilapangan
- Menganalisis apa perbedaaan dan persamaan, perubahan-perubahan diluar PRK, untuk kemudian menarik kesimpulan apakah rencana PRK terealisasi atau tidak. Bila terealisasi maka dijelaskan kesamaannya, bila tidak terealisasi maka diberikan keterangan dan penjelasan apa yang bisa disimpulkan.

4. Kesimpulan

- Hasil yang diharapkan dalam tahap ini adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan PRK di lapangan berbanding rencana yang telah ditetapkan, apakah terealisasi atau tidak? Apa saja bentuk realisasi/ tidak terealisasinya PRK yang dapat dirasakan di lapangan?

3.3 Partisipasi mitra dalam kegiatan PKM

Tim bersama Mitra akan saling bekerjasama dalam keseluruhan proses.Bentuk partisipasi mitra adalah sebagai pemberian data dan informasi; menyaring identifikasi kebutuhan terkait evaluasi PRK, bersama

berdiskusi mengenai tools/ kriteria-kriteria yang diperlukan dalam evaluasi PRK, dan memberikan ruang kerja bagi pelaksanaan kegiatan diskusi dan presentasi hasil PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah.

3.4 Kepakaran dan tugas anggota tim.

Berikut adalah uraian singkat kepakaran dan tugas personil Tim.

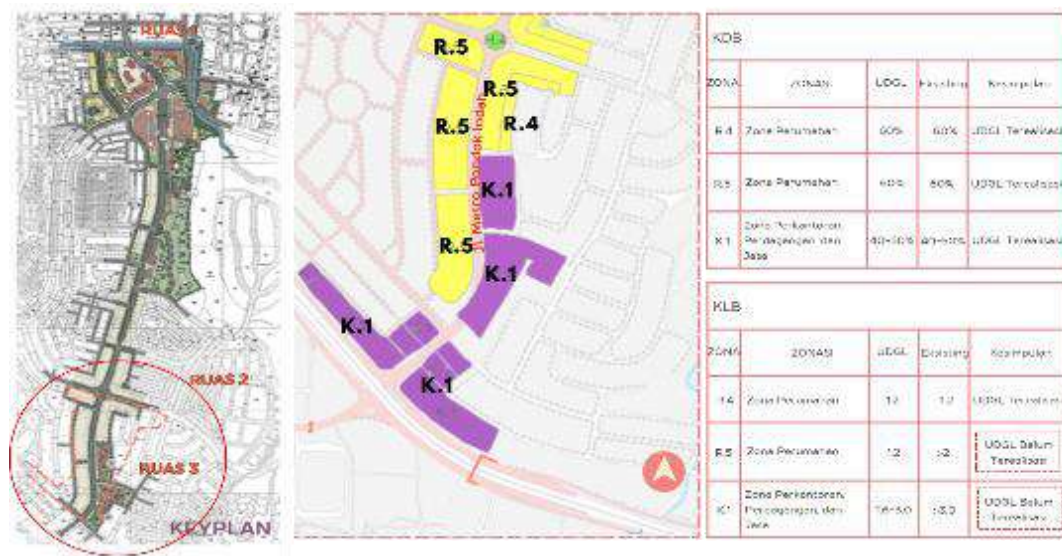
- 1) Nina Carina, S.T, M.T.. (Ketua Pengusul)
 - Melakukan kerjasama dan koordinasi dengan Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta
 - Melakukan koordinasi dengan anggota tim (mahasiswa)
 - Membuat Proposal, Laporan Monitoring dan Evaluasi
 - Membuat Laporan akhir dan Luaran
 - Mencari informasi bahan, bengkel pengadaan dan pembuatan dan survei harga/ biaya
 - Mengkoordinir proses pembuatan buku evaluasi
- 2) Anggota Tim
 - Flavenie Nathania/ 315210022
 - Laura Fiona Kayan/ 315210034
 - Lidya Christy Valencia Robby/ 315210038
 - Bekerjasama dengan ketua dan sesama anggota tim;
 - Survei dan analisis data bersama ketua dan sesama anggota tim
 - Bilamana diperlukan ikut berdiskusi dengan pihak Dinas Cipta karya, Tata Ruang dan Pertanahan provinsi DKI
 - Membuat buku evaluasi dan poster HKI

BAB 4 HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI

Kawasan Panduan Rancang Kota (PRK) Pondok Indah terletak di Kelurahan Pondok Pinang dan Gandaria Selatan, di Kecamatan Kebayoran Lama dan Kecamatan Cilindak, Jakarta Selatan. Panduan ini khusus diterapkan pada Kawasan Terpadu Pondok Indah dengan total luas sekitar ± 75 hektar (Pergub 185, 2012, pasal 4, penetapan lokasi). Penyusunan PRK Pondok Indah bertujuan untuk mengembangkan kawasan ini sebagai Kawasan Pembangunan Terpadu Superblock, dengan mempertimbangkan kemudahan mobilitas, integrasi sistem transportasi, serta keberagaman fungsi, sehingga pemanfaatan lahan dan ruang di sekitar kawasan dapat lebih terarah dan harmonis (pasal 2, maksud dan tujuan, PRK Pondok Indah, 2012).

Intensitas dan Tata Guna Lahan

Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap tapak peruntukannya (Permen PU No. 06, 2007). Berikut yang terjadi pada Ruas 3:



Gambar 6. Pemanfaatan Intensitas KDB dan KLB

Sumber: Penulis 2024

Tabel 2. Evaluasi Pemanfaatan Intensitas KDB dan KLB

Pemanfaatan Intensitas KDB	Pemanfaatan Intensitas KLB
Kondisi Eksisting Zona R.4, KDB: 60 % Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDB 60%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDB 60% dan sesuai dengan PRK	Kondisi Eksisting Zona R.4, KLB: 1,2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KLB 1,2. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KLB 1,2 dan sesuai dengan PRK
Kondisi Eksisting Zona R.5, KDB: 60% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDB 60%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDB 60%, tetapi terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi area tempat makan dan Red Doorz. Namun, bangunan tersebut tetap memiliki KDB sebesar 60%	Kondisi Eksisting Zona R.5, KLB: >2.0 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KLB 1.2. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KLB 1.2, tetapi terdapat bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan memiliki KLB lebih dari 2.0. Hal ini membuat bangunan tersebut belum sesuai dengan peraturan KLB pada PRK.

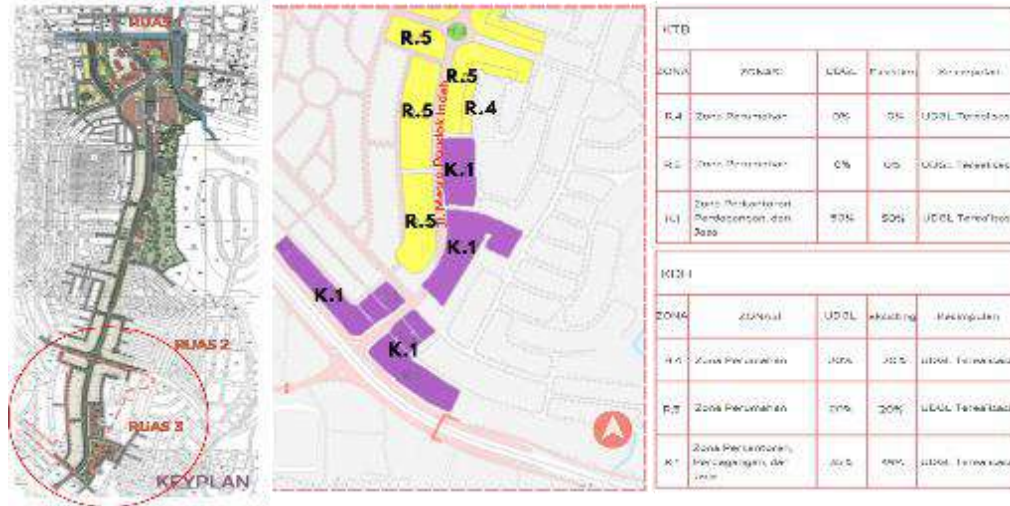
Kondisi Eksisting Zona K.1, KDB : 40-50%

Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KDB 40-50%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh bangunan tersebut memiliki KDB 40-50%.

Kondisi Eksisting Zona K.1, KLB: >3.0

Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KLB 1.6-3.0. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh bangunan tersebut memiliki KLB 1.6-3.0. Namun, terdapat bangunan Swiss Bell Hotel yang memiliki KLB lebih dari 3.0 sehingga tidak sesuai dengan peraturan KLB pada PRK

Sumber: Penulis, 2024



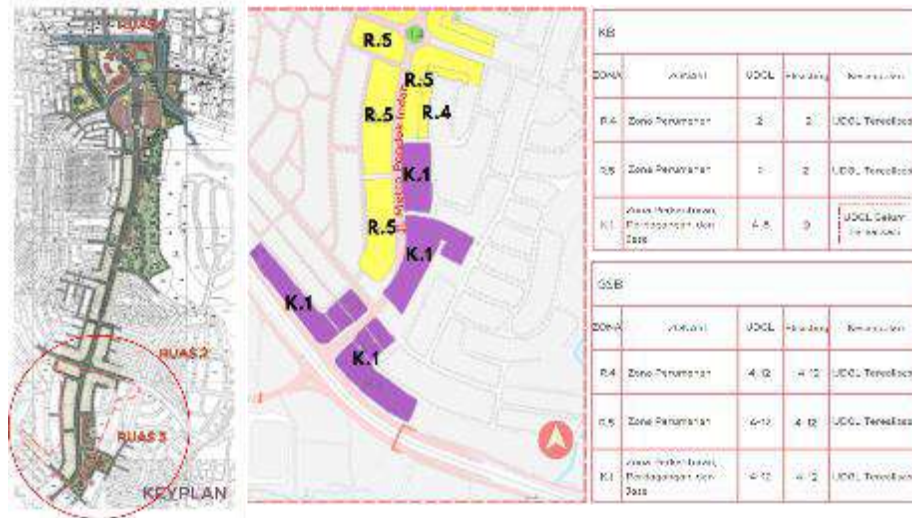
Gambar 7. Pemanfaatan Intensitas KTB dan KDH

Sumber: Penulis, 2024

Tabel 3. Evaluasi Pemanfaatan Intensitas KTB dan KDH

Pemanfaatan Intensitas KTB	Pemanfaatan Intensitas KDH
Kondisi Eksisting Zona R.4, KTB: 0 % Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KTB 0%. Pada Kondisi eksisting seluruh rumah tidak memiliki basement sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.4, KDH: 20% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDH 20%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDH 20% sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK
Kondisi Eksisting Zona R.5, KTB: 0% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KTB 0%. Pada Kondisi eksisting seluruh rumah tidak memiliki basement termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.5, KDH: 20% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDH 20%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDH 20% termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.
Kondisi Eksisting Zona K.1, KTB: 50% Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KTB 50%. Pada Kondisi eksisting, zona K.1 didominasi oleh bangunan komersial seperti hotel, bank, dan lainnya. Bangunan komersial tersebut juga memiliki lahan parkir di basement dengan besar kurang lebih 50% dan sudah sesuai dengan aturan KTB pada PRK	Kondisi Eksisting Zona K.1, KDH: 35% Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KDH 35%. Pada Kondisi eksisting, hampir seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran KDH sekitar 35% sehingga sudah sesuai dengan PRK.

Sumber: Penulis, 2024



Gambar 8. Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)
Sumber: Penulis, 2024

Tabel 4. Evaluasi Kondisi Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Kondisi Ketinggian Bangunan	Kondisi GSB
Kondisi Eksisting Zona R.4, KB: 2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KB 2 lantai. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KB 2 lantai sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.4 GSB: 4-12 meter Berdasarkan data UDGL, bangunan perumahan memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki GSB 4-12 meter sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan UDGL
Kondisi Eksisting Zona R.5, KB: 2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KB 2 lantai. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KB 2 lantai termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi <i>Red Doorz</i> dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.5 GSB: 4-12 meter Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki GSB 4-12 meter termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi <i>Red Doorz</i> dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK
Kondisi Eksisting Zona K.1, KB: 9 Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KB 4-8 lantai. Pada Kondisi eksisting, hampir seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran KB sekitar 4-8 lantai. Namun, terdapat bangunan hotel yang menyalahi aturan yaitu <i>Swiss Bel Hotel</i> yang memiliki 9 lantai sehingga zona K.1 belum sesuai dengan PRK	Kondisi Eksisting Zona K.1 GSB : 4-12 meter Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting, seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran GSB sekitar 4-12 meter. Dapat dikatakan bahwa zona K.1 sudah sesuai dengan peraturan GSB pada PRK.
Kesimpulan Ketinggian Bangunan: Hampir seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki KB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KB tersebut. Namun, terdapat bangunan <i>Swiss Bel Hotel</i> yang dibangun 9 lantai dan tidak sesuai dengan peraturan KB pada PRK. Dapat dikatakan bahwa ruas tiga Pondok Indah BELUM TEREALISASI dengan PRK yang berlaku.	Kesimpulan GSB: Pada seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki GSB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan GSB tersebut. Dapat dikatakan bahwa ruas tiga Pondok Indah SUDAH TEREALISASI dengan PRK yang berlaku

Tata Bangunan

Pengaturan di PRK adalah menciptakan keterpaduan antara bentuk pada seluruh kawasan dan arsitektur kota yang mampu mengikuti perkembangan zaman dan tanggap terhadap kondisi lingkungan setempat.

TATA BANGUNAN DAN PENGATURAN BANGUNAN

PERJANDINGAN LUAS BLOK UDGL DENGAN KONDISI EKSTISTING PONDOK INDAH						
RUAS	BLOK	SUB BLOK	FUNGSI LAHAN	UDGL	EKSTISTING	KESIMPULAN
RUAS 1	Blok 1	Blok 1.1	Komersial	40.5 m ²	40.2 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 1.2	Komersial	17.4 m ²	17.1 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 1.3	Komersial campuran	5.2 m ²	5.3 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 2	Blok 2	Komersial	45.3 m ²	44.8 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 3	Blok 3	Hunian	30.5 m ²	30.1 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 4	Blok 4.1	Hunian	4.0 m ²	3.6 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 4.2	Hunian	6.2 m ²	6.4 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 5	Blok 5.1	Komersial	48.4 m ²	48.2 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 5.2	Hunian	25.0 m ²	27.0 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 6	Blok 6.1	Komersial	10.7 m ²	10.9 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 6.2	Komersial	14.0 m ²	14.0 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 6.3	Fasilitas	6.2 m ²	5.4 m ²	UDGL Terpenuhi
RUAS 2	Blok 7	Blok 7.1	Komersial campuran	15.6 m ²	16.3 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 7.2	Hunian	16.3 m ²	16.5 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 8	Blok 8.1	Komersial campuran	15.5 m ²	15.2 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 8.2	Hunian	62.7 m ²	64.0 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 9	Blok 9.1	Komersial campuran	22.7 m ²	22.5 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 9.2	Hunian	15.9 m ²	17.0 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 9.3	Komersial	2.0 m ²	2.2 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 11	Blok 11.1	Hunian	18.1 m ²	18.5 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 11.2	Hunian	8.8 m ²	8 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 12	Blok 12.1	Hunian	7.6 m ²	8.2 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 12.2	Hunian	3.7 m ²	3.5 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 12.3	Hunian	4.0 m ²	4.2 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 13	Blok 13.1	Fasilitas	2.0 m ²	2.0 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 13.2	Hunian	16.2 m ²	16.2 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 14	Blok 14.1	Hunian	22.8 m ²	22.8 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 14.2	Hunian	9.8 m ²	10.4 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 15	Blok 15.1	Hunian	11.9 m ²	11.7 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 15.2	Hunian	6.4 m ²	6.8 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 16	Blok 16.1	Hunian	21.0 m ²	19.5 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 16.2	Hunian	11.2 m ²	11.3 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 17	Blok 17.1	Hunian	10.0 m ²	10 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 17.2	Hunian	9.0 m ²	9.2 m ²	UDGL Terpenuhi
RUAS 3	Blok 18	Blok 18.1	Hunian	22.5 m ²	22.5 m ²	UDGL Terpenuhi
		Blok 18.2	Hunian	9.8 m ²	9.7 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 19	Blok 19	Hunian	13.2 m ²	13.8 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 20	Blok 20	Hunian	20.6 m ²	20.1 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 21	Blok 21	Komersial	10.1 m ²	10.2 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 22	Blok 22	Hunian	26.6 m ²	26.7 m ²	UDGL Terpenuhi
	Blok 23	Blok 23	Komersial	32.4 m ²	32.3 m ²	UDGL Terpenuhi





Bentuk Blok Lingkungan Pondok Indah

Berdasarkan data UDGL, bentuk blok lingkungan cenderung berbentuk linear mengikuti sirkulasi jalan arteri primer, arteri sekunder, dan jalan lingkungan. Begitu juga pada kondisi eksisting, dimana blok lingkungan yang linear terbentuk dari jalan di sekitar blok.

Pengelompokan Blok Lingkungan Pondok Indah

Pada UDGL, pengelompokan blok didasarkan dengan posisi jalan, dimana pada umumnya antar jalan arteri sekunder akan memiliki 1 blok. Satu blok tersebut lalu akan di klasifikasikan kembali menjadi beberapa Sub Blok, yang didasarkan dengan zona fungsi kawasan.

Luasan / Ukuran BLOK lingkungan Pondok Indah

Blok dan sub blok pada kawasan perumahan ruas dua Pondok Indah memiliki luasan atau ukuran yang berbeda – beda. Namun secara umum, blok lingkungan pada kondisi eksisting memiliki luasan yang sama dengan UDGL.

Bentuk Kaveling / Petak Pondok indah

Pada kondisi eksisting bentuk kaveling / petak pada Pondok Indah berupa persegi panjang, dimana sisi yang lebih pendek menghadap jalan.

Pengelompokan Kaveling / Petak Pondok indah

Pada kondisi eksisting pengelompokan kaveling biasanya didasarkan dengan fungsi dari blok. Kaveling atau petak yang memiliki fungsi sama akan dijadikan sebagai satu blok dan satu zona, seperti perumahan, komersil, dan lain – lain.

Luasan atau Ukuran Kaveling / Petak Lingkungan Pondok Indah

Pada kondisi eksisting, kaveling atau petak dari satu blok akan terbagi menjadi dua sub blok. Sub Blok yang berbatasan dengan jalan arteri primer cenderung memiliki ukuran kaveling yang lebih besar, yaitu kurang lebih 1.000 m² hingga 2.000 m². Sedangkan sub blok yang berbatasan dengan jalan arteri sekunder ataupun jalan lingkungan, akan memiliki ukuran kaveling yang lebih kecil, yaitu 400 m² sampai 800 m².

Kesimpulan

Hampir semua rumah blok dan sub blok pada kawasan Pondok Indah memiliki luas lahan yang sama dengan UDGL, sehingga UDGL sudah TEREALISASI.

TATA BANGUNAN DAN PENGATURAN BANGUNAN

Orientasi Bangunan

UDGL :

Kawasan perumahan: Pondok Indah merupakan perumahan deret.

Ruas 1

Namun terdapat beberapa bangunan yang berada di pertemuan jalan, sehingga memiliki empat muka / wajah bangunan. Salah satu contoh terdapat pada daerah komersial yaitu Mall Pondok Indah. Mall Pondok Indah berada pada pertemuan jalan arteri primer, sehingga memiliki empat muka / wajah bangunan yang menghadap ke jalan.

Ruas 2

Pada kondisi eksisting kawasan Pondok Indah merupakan kawasan dengan metode deret, maka dari itu setiap bangunan yang ada akan hanya memiliki satu muka / wajah. Orientasi setiap bangunan tersebut akan menghadap ke jalan, baik arteri primer, arteri sekunder, ataupun jalan lingkungan.

Ruas 3

Pada kondisi eksisting kawasan Pondok Indah merupakan kawasan perumahan deret, maka dari itu setiap bangunan yang ada akan hanya memiliki satu muka / wajah. Orientasi setiap bangunan tersebut akan menghadap ke jalan, baik arteri primer, arteri sekunder, ataupun jalan lingkungan.

Kesimpulan

Seluruh kawasan perumahan Pondok Indah merupakan kawasan perumahan deret dengan satu muka / wajah bangunan. Namun, untuk kawasan komersial mall, bangunan merupakan bangunan tunggal yang memiliki empat muka / wajah. Seluruh wajah / muka bangunan tersebut menghadap ke area jalan, dan sudah sesuai dengan UDGL.



Sumber : Keyplan, UDGL 2012

TATA BANGUNAN DAN PENGATURAN BANGUNAN

Skyline

Penataan masa bangunan di area *Commercial Mixed-Used* beragam, mulai dari bentuk hingga ketinggian bangunan sehingga menciptakan skyline yang dinamis. Sedangkan pada area hunian, ketinggian bangunan relatif sama sehingga menciptakan skyline yang rapih.

Ruas 1

Pada ruas 1 Pondok Indah, fungsi terbesar adalah komersil dan hunian vertikal. *Skyline* yang tercipta cenderung bervariasi, tetapi menciptakan skyline yang lebih tinggi dibandingkan ruas lainnya.

Ruas 2

Pada ruas 2 Pondok Indah, fungsi terbesar adalah sebagai hunian dan klinik. Maka dari itu masa pada ruas 1 cenderung memiliki tinggi yang sama, yaitu dua hingga tiga lantai.

Ruas 3

Pada ruas 3 Pondok Indah, fungsi terbesar adalah sebagai hunian dan kuliner. Maka dari itu masa pada ruas 1 cenderung memiliki tinggi yang sama, yaitu dua hingga tiga lantai.



Skyline Tampak Utara



Skyline Tampak Selatan

Kesimpulan

Skyline pada Kawasan Pondok Indah cenderung memiliki tinggi yang sama. Namun terdapat skyline dengan perbedaan tinggi yang variasi pada ruas 1, yaitu kawasan komersial.



Sumber : Keyplan, UDGL 2012



Area Komersil
> 20 lantai



Area Hunian
2 - 3 lantai



Area Mix Used
3 - 4 lantai

TATA BANGUNAN , PENGATURAN BANGUNAN

Menciptakan keterpaduan antara bentuk pada seluruh kawasan dan arsitektur kota
UDGL : yang mampu mengikuti perkembangan zaman dan tanggap terhadap kondisi lingkungan setempat.

Ekspresi Arsitektur, Langgam, dan Sosok Bangunan

Eksperesi arsitektur perumahan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah pada umumnya memiliki kesamaan dengan ruas 2. Namun, terdapat perbedaan, dimana pada ruas 3 terdapat lebih banyak area kullner dan komerslal, sehingga ekspresi arsitektur telah berubah menjadi modern.

Bentuk dan Fasad Bangunan

Eksperesi arsitektur perumahan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah pada umumnya memiliki kesamaan dengan ruas 2. Namun, terdapat perbedaan, dimana pada ruas 3 terdapat lebih banyak area kullner dan komerslal. Maka dari itu masa akan cendrung lebih tinggi. Jika dibandingkan dengan ruas 2,

Masa Bangunan

Pada ruas 2 Pondok Indah, masa bangunan cednrunng merupakan bangunan dengan metode deret. Maka dari itu, tidak ditemukan adanya jarak antar bangunan, dan hanya memiliki 1 GSB.

Skala

Pada ruas tiga Pondok Indah, skala bangunan cenderung sama, tetapi terdapat beberapa area yang khusus untuk komersial dan kuline, sehingga memiliki skala yang sedikit lebih besar. Diluar itu, juga terdapat beberapa bangunan dengan skala yang lebih besar, seperti rumah sakit, apartemen, dan sekolah.

KESIMPULAN

Hampir bangunan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah sudah memiliki kesamaan tipologi baik dari bentuk ataupun fasad yang juga sesuai dengan UDGL. Maka dari itu, UDGL mengenai tata bangunan SUDAH TEREALISASI di ruas 3.



Sumber : Keuplan UDGL 2012



sumber : google maps



KEYPLAN



Sumber : Dokumentasi Pribadi 2023

Sirkulasi dan Parkir

Berikut ini adalah pembahasan mengenai sirkulasi dan parkir yang terjadi pada ruas 3, Kawasan Pondok Indah:



BUNDARAN LALU LINTAS (ROUNDAABOUT)



Suatu persimpangan dimana lalu lintas searah mengelilingi suatu **pulau jalan** yang bundar di pertengahan persimpangan dan mempunyai rambu lalu lintas

RAMBU LALU LINTAS



sumber:
google maps, 2022



sumber:
dokumentasi pribadi, 2022



sumber:
dokumentasi pribadi, 2022



sumber:
dokumentasi pribadi, 2022



KESIMPULAN

Sistem sirkulasi kendaraan pribadi dan servis/pelayanan lingkungan pada kondisi eksisting sudah sesuai dengan UDGL, sehingga UDGL mengenai **SUDAH TEREALISASI** di ketiga spot.



Lokasi area parkir pada Pondok Indah Ini, terdapat yang berada didalam gedung parkir dan terdapat pada luar gedung parkir yang memanfaatkan badan jalan (on street) maupun luar badan jalan (off street) untuk sub zona K.1 sedangkan untuk sub zona R.5 dan R.4 memanfaatkan lahan yang berada di dalam rumah sehingga menjadi area parkir private

Parkir pada luar badan jalan (off street) dengan cara parkir serong pada sub zona k.1 yaitu perkantoran.



sumber: google maps, 2022

Parkir pada luar badan jalan (off street) dengan cara parkir tegak lurus pada sub zona k.1 yaitu perkantoran.



sumber: google maps, 2022

Parkiran Red Doorz yang memanfaatkan badan jalan (on street) dan GSB dengan cara parkir tegak lurus.



sumber: google maps, 2022

Parkir pada luar badan jalan (off street) dan pada badan jalan (on street) dengan cara parkir paralel serta tegak lurus. Terdapat pada area rumah sakit.



sumber: google maps, 2022

Kendaraan beroda 2 memiliki area parkir pada gedung parkir (rumah sakit) dan diluar gedung parkir. Namun, dapat dilihat area parkir untuk kendaraan beroda 2 lebih minim dibandingkan dengan kendaraan beroda 4. Mereka memanfaatkan gang- gang kecil dan sudut- sudut jalan sebagai area parkir kendaraan beroda 2



sumber: google maps, 2022



sumber: google maps, 2022

Ruang Terbuka

Berikut ini adalah pembahasan mengenai ruang terbuka yang ada pada ruas 3, Kawasan pondok Indah

Ruang Terbuka – Solid Void

Pada area terbuka yang dilabeli dengan huruf A pulau jalan pada bundaran telah merealisasikan adanya ruang terbuka pada perencanaan UDGL Pondok Indah tahun 2012.

	ILUSTRASI	PEMBAHASAN
A		Taman Puspita Indah Termasuk dalam Publik space dimana orang yang berkumpul untuk melakukan suatu kegiatan (bayar maupun gratis).
B		Lapangan Tennis Sekolah Duta Pondok Indah Ditujukan untuk olahraga sesuai dengan tata guna lahannya yang merupakan S.5 Zona prasarana rekreasi dan olahraga.
C		Lahan Kosong Lahan kosong ini termasuk ke bagian peruntukan lahan untuk R.5 Zona perumahan kepadatan tinggi.
D		Lahan kosong ini termasuk ke bagian peruntukan lahan untuk R.5 Zona perumahan kepadatan tinggi.
E		Lahan kosong ini termasuk ke bagian peruntukan lahan untuk R.5 Zona perumahan kepadatan tinggi.
F		Lahan kosong ini termasuk ke bagian peruntukan lahan untuk K.1 Zona perkantoran.
G		Lahan kosong ini termasuk ke bagian peruntukan lahan untuk K.1 Zona perkantoran.
H		Lahan kosong ini termasuk ke bagian peruntukan lahan untuk K.1 Zona perkantoran.

Sumber: dokumentasi pribadi, 2023



Sumber: Nalluman, CAD Mapper



Sumber: PRK Pondok Indah 2012

Sistem Kualitas Lingkungan

Berikut ini adalah pembahasan mengenai Sistem Kualitas Lingkungan yang ada pada ruas 3, Kawasan pondok Indah:

RUAS 3



Pada kondisi eksisting, Jalan Metro Pondok Indah memiliki banyak signage mengenai tata karakter lingkungan, seperti larangan untuk mengubah fungsi hunian menjadi usaha, nama jalan, pengarah jalan, dan lain-lain.

RUAS 3



Pada kondisi eksisting, ruas 3 memiliki banyak signage identitas bangunan. Pada ruas tiga terdapat banyak fungsi kuliner, sehingga signage akan banyak untuk menandakan area kuliner. Selain itu, terdapat beberapa signage untuk bank, klinik, pertokoan, dan lainnya.

RUAS 3



Pada kondisi eksisting, ruas 3 Pondok Indah sudah memiliki penanda arah yang cukup, seperti bundaran, belokan, pertigaan, dilarang putar, arah jalan, dan arah menuju bangunan.

RUAS 3



Pada kondisi eksisting, ruas 3 Pondok Indah sudah memiliki cukup banyak signage mengenai tata informasi. Signage tersebut seperti dilarang parkir, dilarang berhenti, jalur bus, penyeberangan, dan lain - lain.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Terdapat beberapa ketidaksesuaian dalam aspek intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan antara Panduan Rancang Kota (PRK/ UDGL) Kawasan Pondok Indah dengan hasil temuan di lapangan. Pada seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KDB tersebut. Namun, terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari peraturan PRK tapi tetap mengikuti aturan KDB yang berlaku. Maka, dapat dikatakan bahwa rencana intensitas pemanfaatan KDB pada tiga dapat sudah terealisasi. Hampir seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KLB tersebut. Namun, terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari peraturan PRK. seperti pada zona R.5 dan K.1 yang memiliki bangunan tidak sesuai KLB, sehingga ketentuan KLB belum terealisasi dengan PRK. Seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Tapak Basement (KTB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KTB dan ketentuan

PRK sudah terealisasi. Dari aspek Koefisien Dasar Hijau (KDH), kondisi di lapangan sudah menyesuaikan dengan peraturan KDH yang ada di PRK, sehingga dapat disimpulkan bahwa rencana intensitas pemanfaatan KDH pada ruas tiga Pondok Indah sudah terealisasi dengan PRK yang berlaku.

Seluruh kawasan perumahan Pondok Indah merupakan kawasan perumahan deret dengan satu muka / wajah bangunan. Namun, untuk kawasan komersial mall, bangunan merupakan bangunan tunggal yang memiliki empat muka / wajah. Seluruh wajah / muka bangunan tersebut menghadap ke area jalan, dan sudah sesuai dengan PRK. Hampir keseluruhan bangunan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah sudah memiliki kesamaan tipologi baik dari bentuk ataupun fasad yang juga sesuai dengan PRK dan sudah terealisasi pada ruas 3 Kawasan Pondok Indah.

Mengacu pada teori Shirvani Hamid dan tujuh komponen desain dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 06 Tahun 2007, analisis dan perbandingan antara PRK Pondok Indah 2012 dan kondisi saat ini menunjukkan adanya unsur yang sejalan dan tidak sejalan. Kesesuaian ditemukan pada aspek Bentuk dan Massa Bangunan serta Sistem Tata Tanda yang sesuai dengan PRK Pondok Indah 2012. Namun, aspek Tata Guna Lahan, Sirkulasi dan Parkir, Ruang Terbuka, Area Pejalan Kaki, serta Aktivitas Pendukung masih membutuhkan peningkatan. Hasil PKM ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi Mitra dalam merevisi PRK Pondok Indah di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Ardiyanto, W. (2022). *Tidak Lagi Jadi Ibukota, Tata Ruang Jakarta di kaji*. Retrieved October 6, 2023, from <https://www.rumah.com/berita-properti/2022/11/207129/tidak-lagi-jadi-ibukota-tata-ruang-jakarta-dikaji>
2. Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. (2020). Data Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta, Berdasarkan Kelompok Usia dan Jenis Kelamin. Jakarta.
3. Irawan, Dika. (2021). *"Sejarah Pondok Indah, Kawasan Elite yang Dulunya Sawah dan Karet"*. Hypeabis.
4. Huri, D. (2014). Penguasaan Kosakata Kedwibahasaan Antara Bahasa Sunda Dan Bahasa Indonesia Pada Anak-Anak (Sebuah Analisis Deskriptif-Komparatif). *JUDIKA (JURNAL PENDIDIKAN UNSIKA)*, 2(1).
5. Pergub No185. (2012). Panduan Rancang Kota Pondok Indah. Jakarta
6. Permen PU No 6. (2007). Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
7. Pringgar, R. F., & Sujatmiko, B. (2020). Penelitian Kepustakaan (Library Research) Modul Pembelajaran Berbasis Augmented Reality Pada Pembelajaran Siswa. *IT-Edu: Jurnal Information Technology and Education*, 5(01), 317-329.
8. Purnamasari, Dian D. (2018). *Hutan Karet Menjelma Jadi Hunian Elite*. Kompas.id. <https://www.kompas.id/baca/utama/2018/09/03/hutan-karet-menjelma-jadi-hunian-elite>
9. Sari, M., Rachman, H., Astuti, N. J., Afgani, M. W., & Siroj, R. A. (2023). Explanatory Survei Dalam Metode Penelitian Deskriptif Kuantitatif. *Jurnal Pendidikan Sains Dan Komputer*, 3(01), 10-16.
10. Sondakh, S. I., IKJ, S. P., & Gunawan, I. (2019). Gentrifikasi dan Kota: Kasus Kawasan Pondok Indah-Kalipasir-Gondangdia. *JSRW (Jurnal Senirupa Warna)*, 7(2), 165-176.
11. Suhendra. (2019). *Ciputra Sulap Kebun 'Tempat Jin Buang Anak' Jadi Pondok Indah*. CNBC Indonesia. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20191127084405-4-118259/ciputra-sulap-kebun-tempat-jin-buang-anak-jadi-pondok-indah>

12. Sutanty, P. B. B., & Pratiwi, W. D. (2022). Analisis Konsep Tourism Business District di Kawasan Pondok Indah Jakarta. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 11(4), 188-197.
13. Yosep, E., & Setiawan, T. (2020). Redevelopment Pasar Kembang Pondok Indah Dengan Konsep Open Architecture Sebagai Ruang Ketiga Daerah Pondok Indah, Menteng. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(1), 73-84.

LAMPIRAN

1. LOA Artikel Ilmiah



Jakarta, 16 Juni 2024

No : 073P-LOA-SerinaVIII/Untar/VI/2024
Perihal : Penerimaan Artikel
Lampiran : Hasil Review dan Form Registrasi

Yth. Bapak/ Ibu Nina Carina , Flavenie Nathania , Laura Fiona dan Lidya Christy
Universitas Tarumanagara

Dengan hormat,

Bersama ini kami informasikan bahwa artikel Bapak/Ibu dengan judul: **"TELAAH TERHADAP PENERAPAN PANDUAN RANCANG KOTA, KAWASAN PONDOK INDAH: SUB KAWASAN DI RUAS 3"** dengan ID Artikel: 073P

Dinyatakan: **diterima di Jurnal Revisi**

Berdasarkan hasil penilaian komite ilmiah, artikel Bapak/Ibu direkomendasikan untuk dipublikasikan ke **JURNAL SERINA SAINS, TEKNIK DAN KEDOKTERAN (JSSTK)**. Revisi artikel diunggah langsung ke serina@untar.ac.id dengan subjek email dan nama file NO.ID - REVISI - NAMA LENGKAP PENULIS PERTAMA paling lambat tanggal 18 Juni 2024.

Berikut kami lampirkan hasil *review* dari Komite Ilmiah beserta dengan form registrasi. Kami mohon kiranya Bapak/Ibu dapat segera melakukan **registrasi paling lambat tanggal 16 Juni 2024**.

Selanjutnya kami mengundang Bapak/Ibu hadir dan berpartisipasi untuk mempresentasikan artikel dalam acara Serina Untar VIII 2024 pada tanggal 19 Juni 2024 yang dilaksanakan secara daring. Atas keikutsertaan dan perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,
Ketua Panitia Serina Untar VIII 2024

Dr. Ade Adhari, S.H., M.H.

Jl. Leljen S. Permai No. 1, Jakarta Barat 11440
P: 021 - 5693 8744 (Humas)
E: humas@untar.ac.id



Lembaga

- Pembelajaran
- Kemahasiswaan dan Alumni
- Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat
- Penjaminan Mutu dan Sumber Daya
- Sistem Informasi dan Database

Fakultas

- Ekonomi dan Bisnis
- Hukum
- Teknik
- Kedokteran
- Psikologi
- Teknologi Informasi
- Seni Rupa dan Desain
- Ilmu Komunikasi
- Program Pascasarjana

2. Surat dari Mitra

SURAT TANDA TERIMA DOKUMEN

Bersama ini menerangkan bahwa :

Nama : Merry Morfosa

NIP : 197601102010012011

Jabatan : Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang

Instansi : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta

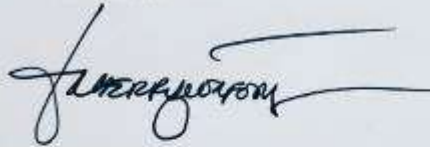
Alamat : Gedung Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Jalan Taman Jatibaru No.1, Lantai 3, Provinsi DKI Jakarta

Telah menerima buku dengan judul "**Evaluasi Penerapan Panduan Rancang Kota (Urban Design Guidelines) Kawasan Pondok Indah**" sebagai bentuk hasil pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan oleh Tim Dosen dan Mahasiswa Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara pada tahun 2024.

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 7 Agustus 2024

Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang
Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Provinsi DKI Jakarta



Merry Morfosa, ST, MT
NIP.197601102010012011

3. Dokumentasi Pelaksanaan



4. Logbook

LOGBOOK PKM

EVALUASI REALISASI PANDUAN RANCANG KOTA, KAWASAN PONDOK INDAH

NO	TANGGAL	KEGIATAN DAN HASIL YANG DICAPAI		TEMPAT/ NAMA INSTANSI
1	AKHIR Februari-Awal Maret 2024	Pertemuan dengan Ibu Merry Morfosa (sebagai mitra PKM), Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan, DKI Jakarta	- Diskusi dan menjalin hubungan kerjasama di awal - pembahasan topik yang akan dijadikan PKM	Ruang Rapat Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
2	Tengah-Akhir Maret 2024	Penyusunan proposal PKM Hibah Internal Untar	- Rapat internal Tim PKM dan pembagian tugas penyusunan proposal PKM, diskusi time schedule bersama	Ruang Rapat Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
3		Submit proposal PKM	- email ke DPPM	UNTAR
4		Pengumuman penerimaan Hibah Internal PKM UNTAR	- Rapat internal Tim PKM dan pembagian tugas untuk langkah selanjutnya - penggalan data sekunder untuk PKM Evaluasi PRK Pondok Indah - menghubungi mitra untuk surat kerjasama - Diskusi untuk langkah dan persiapan survey	UNTAR
5	Tengah-Akhir April 2024	Penandatanganan SPK PKM UNTAR	- Diskusi untuk langkah selanjutnya	DPPM UNTAR
6	April-Mei 2024	Rapat Internal kelompok penelitian	- Survey dan penggalan informasi	Ruang Rapat Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
7			- Penyusunan laporan monev - tracking surat kerjasama dengan mitra	
8			- Survey dan penggalan informasi, analisis	
9	Mei 2024	Penyusunan materi SERINA VIII dan jurnal		Ruang kerja masing-masing di Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
10	Mei-11 Juni 2024	Survey, pendataan tambahan di lapangan, diskusi internal	- Survey dan penggalan informasi, analisis	visit ke Kawasan Pondok Indah, Ruang kerja masing-masing di Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
11	12 Juni 2024	Survey, pendataan tambahan di lapangan, diskusi internal-eksternal	- Survey dan penggalan informasi, analisis	visit ke Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan untuk penggalan data
12	19 Juni 2024	Acara SERINA VIII	Presentasi	Kampus Universitas Tarumanagara
13	20 Juni - 14 Agustus 2024	Penyusunan Laporan Akhir dan buku PKM		Ruang kerja masing-masing di Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
14	7 Agustus 2024	Presentasi dan penyerahan buku PKM		Ruang Rapat, Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta

5. Berkas Poster Research Week 2024



UNTAR
Universitas Tarumanagara

Research
Week
2024

KAJIAN REALISASI PANDUAN RANCANG KOTA, KAWASAN PONDOK INDAH: SUB KAWASAN DI RUAS 3

Nina Candra, S.T., M.T., 0315117101, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara
Fayeswari Nathanael, 315210020, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara
Laura Flora Kayen, 315210034, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara
Ulya Christy Valenica Robby, 315210033, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara

Pendahuluan

Untuk mengendalikn dan mengantisipasi perkembangan Kawasan Pondok Indah sebagai salah satu pusat aktivitas, pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki Peraturan No 185 tentang Panduan Rancang Kota (PRK) Pondok Indah pada tahun 2012. Sayangnya, hingga akhir tahun 2023, PRK Kawasan Pondok Indah belum pernah dievaluasi. PKM ini diharapkan menjadi salah satu bahan masukan bagi evaluasi dan revisi PRK Kawasan Pondok Indah berikutnya.

Metode

1. Melakukan studi literatur pada PRK Kawasan Pondok Indah.
2. Melakukan survei lapangan yang berfokus pada sub kawasan ruas 3.
3. Melakukan studi komparasi antara Rencana PRK dan lapangan.
4. Menarik kesimpulan

Hasil dan Pembahasan

Intensitas Pemanfaatan Lahan

A. Intensitas KDB

KDB di semua zona Ruas 3 sudah sesuai UDGL, jadi UDGL KDB sudah teralisasi.

Zona	KDB	UDGL	Realisasi
R4	11	11	11
R5	11	11	11
K1	11	11	11

B. Intensitas KLB

KLB di Zona R4 dan R5 sudah sesuai PRK, tapi ada pelanggaran di Zona R5 (rumah jadi penginapan) dan hotel Swiss Bell di Zona K1.

Zona	KLB	UDGL	Realisasi
R4	11	11	11
R5	11	11	11
K1	11	11	11

C. Intensitas KTB

Semua zona pengamatan sudah sesuai PRK: Zona R4 dan R5 tanpa basement, Zona K1 dengan basement komersial memiliki KTB di bawah 50%.

Zona	KTB	UDGL	Realisasi
R4	11	11	11
R5	11	11	11
K1	11	11	11

D. Intensitas KLB

Seluruh lahan dengan Zona R4, R5 maupun K1 menerapkan ketentuan KDH sesuai PRK, sehingga SUDAH SESUAI ketentuan

Zona	KLB	UDGL	Realisasi
R4	11	11	11
R5	11	11	11
K1	11	11	11

E. Intensitas KB

Mayoritas zona di ruas tiga Pondok Indah sudah sesuai PRK, tapi Swiss Bell Hotel 9 lantai melanggar aturan KB, sehingga masih ada ketidaksesuaian dengan UDGL

Zona	KB	UDGL	Realisasi
R4	11	11	11
R5	11	11	11
K1	11	11	11

F. Intensitas GSB

Seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah sudah sesuai GSB dan PRK, sehingga ruas tiga telah teralisasi sesuai PRK

Zona	GSB	UDGL	Realisasi
R4	11	11	11
R5	11	11	11
K1	11	11	11

Kesimpulan

Terdapat beberapa ketidaksesuaian antara PRK Pondok Indah dan temuan lapangan: KDB di ruas tiga sesuai PRK, meski ada perubahan fungsi. Sebagian besar zona sesuai KLB, tapi zona R5 dan K1 belum sepenuhnya teralisasi, KTB dan KDH sesuai PRK. Seluruh perumahan deret satu muka dan komersial bangunan tunggal empat muka sesuai PRK. Hampir semua bangunan di ruas tiga memiliki topologi dan fasad sesuai PRK.

Ucapan Terimakasih

Terima kasih kepada LPPM Untar yang sudah mendukung dana sehingga PKM ini dapat berjalan dengan baik; Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Perumahan Kota DKI Jakarta sebagai mitra Kerjasama selama PKM ini, dosen pembimbing dan semua pihak yang berkontribusi.

Referensi

Ardayanto, W. (2022). Tidak Lagi Jadi Ibukota, Tata Ruang Jakarta di kaji. *Republika*, October 6, 2023. from <https://www.republika.co.id/berita/2022/10/06/20221006126Tidak-lagi-jadi-ibukota-bila-ruang-jakarta-di-kaji>

Huri, D. (2014). Pengusiran Kosakata Kedybatesaan Antara Bahasa Sunda Dan Bahasa Indonesia Pada Anak-Anak (Sebuah Analisis Deskriptif-Komparatif). *JUDIKA (JURNAL PENDIDIKAN UNSIKA)*, 2(1).

Inawan, Dika. (2021). "Seluruh Pondok Indah, Kawasan Elite yang Duluinya Sawah dan Karet". *Hypebeast*.

Mustarin, M. (2016). Pengaruh Pelebaran Jalan terhadap Pemanfaatan Ruang Kendor Jalan Meriyudan Kabupaten Magelang. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 11(1), 42. <https://doi.org/10.14710/jrwk.v11i1.8858>

Kontak email: ninac@untar.ac.id

1904

6. Berkas HKI

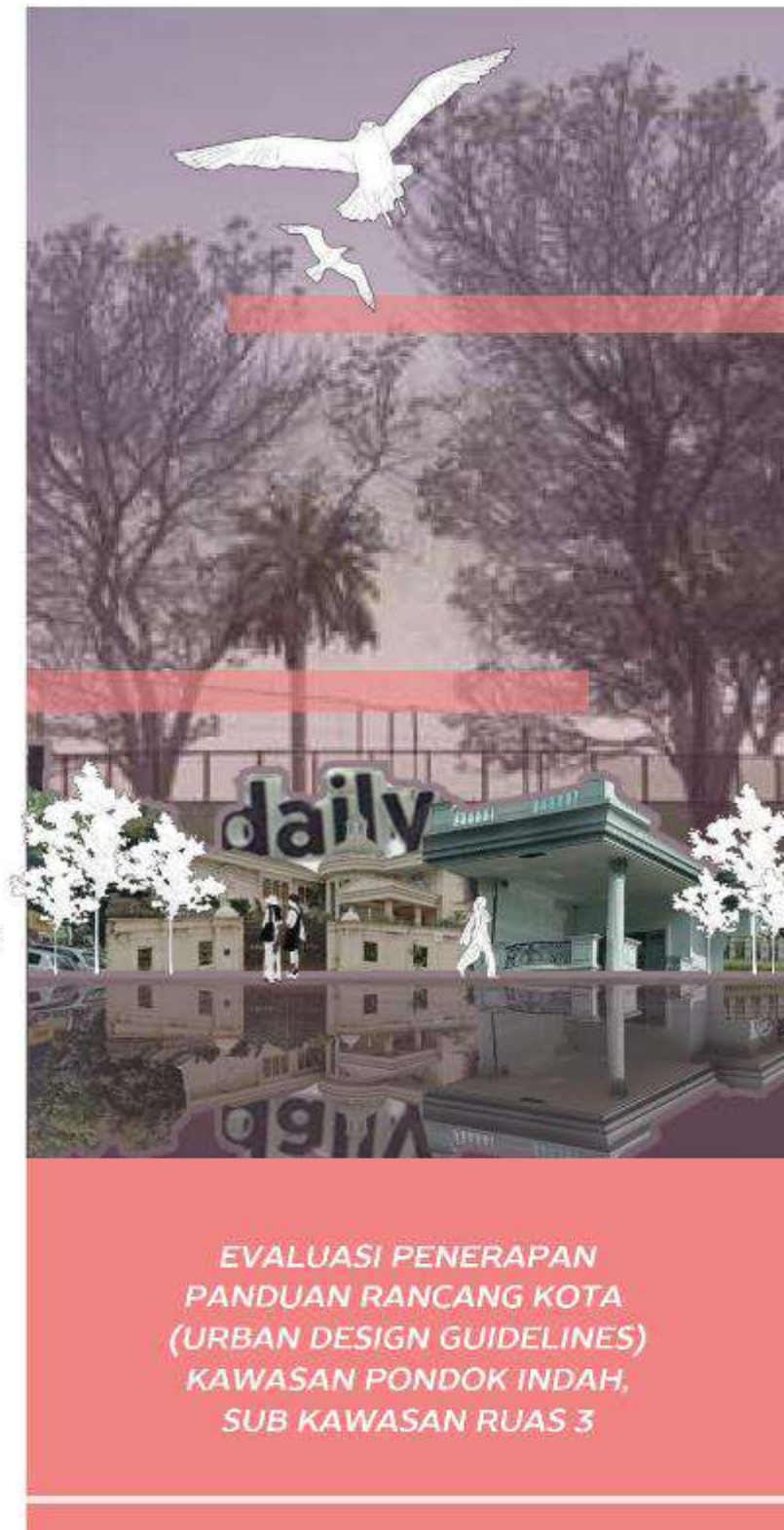


**ISU STRATEGIS:
PERENCANAAN
KOTA, KAWASAN
DAN LINGKUNGAN
BINAAN**

TIM PENYUSUN:

FLAVENIE NATHANIA
LAURA FIONA
LIDYA CHRISTY
PRISCILLA EPIFANIA, S.T., MA.
MEKAR SARI SUTEJA, S.T., M.SC
NINA CARINA, S.T., MT.

EDISI 2024



20 Agustus 2024

Nomor : 0692-Int-KLPPM/UNTAR/VIII/2024
Lampiran : 3 Lampiran
Perihal : Pengumpulan Laporan Akhir, Luaran dan Poster PKM
Periode I Tahun 2024

Yth. Bapak/Ibu Dosen Penerima Hibah Internal
PKMdi Tempat

Dengan hormat,

Sehubungan telah dilaksanakannya kegiatan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan PKM Hibah Internal Periode I Tahun 2024, maka Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara (LPPM Untar) menyampaikan informasi terkait tahap selanjutnya yakni **Pengumpulan laporan akhir, luaran wajib, luaran tambahan dan Poster** (jika belum di kumpulkan saat monev).

Menyesuaikan dengan kondisi saat ini, maka LPPM Untar menetapkan prosedur khusus pengumpulan laporan akhir, dan luaran. Prosedur pengumpulan laporan dan luaran tersebut serta berkas pendukungnya adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan *Softcopy* Laporan Akhir dan Berkas Pendukungnya

- Laporan Akhir PKM, *Logbook*, Luaran (wajib dan tambahan), dikumpulkan ke alamat surel abdimas@untar.ac.id, dengan subjek surel "Laporan Akhir PKM Periode I Tahun 2024"
- Poster sesuai template (terlampir)
- File Laporan dan Luaran dalam bentuk **pdf dan word**, dengan format berikut: LapAkhir-Fak-Nama ketua-kata pertama judul PKM.

2. *Softcopy* laporan akhir, luaran dan Poster diserahkan ke LPPM paling lambat hari **Senin, 26 Agustus 2024. dikirim ke alamat surel abdimas@untar.ac.id**

Demikian kami sampaikan, atas perhatian Bapak/Ibu, diucapkan terimakasih.

Ketua LPPM



Ir. Jap Tji Beng, M.MSI., M.Psi., Ph.D., P.E., M.ASCE

-jp-

Lembaga

- Pembelajaran
- Kemahasiswaan dan Alumni
- Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat
- Penjaminan Mutu dan Sumber Daya
- Sistem Informasi dan Database

Fakultas

- Ekonomi dan Bisnis
- Hukum
- Teknik
- Kedokteran
- Psikologi
- Teknologi Informasi
- Seni Rupa dan Desain
- Ilmu Komunikasi
- Program Pascasarjana

TELAAH TERHADAP PENERAPAN PANDUAN RANCANG KOTA, KAWASAN PONDOK INDAH: SUB KAWASAN DI RUAS 3

Nina Carina¹, Flavenie Nathania², Laura Fiona³ dan Lidya Christy⁴

¹Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: ninac@ft.untar.ac.id

²Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: flavenienathania42@gmail.com

³Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: laura.fioo13@gmail.com

⁴Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: lidya.315210038@stu.untar.ac.id

ABSTRACT

Urban spatial planning or what is often called the Urban Design Guideline (UDGL) is a guideline applied by DKI Jakarta in organizing the city to make it better. The move of the capital to Kalimantan, of course, needs to be in line with the readiness of the City of Jakarta to face all possible changes. This article is the result of a study that attempts to provide input to the regional government of the City of Jakarta by evaluating the realization of the existing Urban Design Guidelines in Jakarta. The focus of UDGL's observations was on the Pondok Indah area as one of the elite and strategic residential areas for trade and services in South Jakarta. Evaluation of the UDGL for the Pondok Indah Sub-Area Section 3 is one part of the observation of the Pondok Indah UDGL which is divided into sub-areas Sections 1, 2, and 3. The method used is descriptive-analysis-comparative by comparing the government's plans according to the guidelines with the existing conditions in the area. The literature review and survey methods were the methods used to collect data, while the comparative analysis method was carried out to finally conclude the UDGL evaluation. The questions focus on how far it can be realized, what problems occur if there are plans that have not been realized, and what the current conditions are regarding things that have been realized. Considering that a UDGL will generally be reviewed every 5 years, yet there has been no evaluation of the 2020 Pondok Indah UDGL, it is hoped that the results of the study will be useful input for the DKI Jakarta Government for the next revision of the UDGL preparation.

Keywords: Realization Evaluation, Pondok Indah Area, Urban Design Guideline, Sub-area section 3

ABSTRAK

Penataan ruang kota atau yang sering disebut dengan Panduan Rancang Kota (PRK) atau *Urban Design Guideline* (UDGL) menjadi panduan yang diterapkan oleh DKI Jakarta dalam menata kota untuk menjadi lebih baik. Perpindahan Ibukota ke Kalimantan, tentunya perlu sejalan dengan kesiapan Kota Jakarta dalam menghadapi segala kemungkinan perubahan. Tulisan ini merupakan hasil kajian yang mencoba memberikan masukan kepada pemerintah daerah Kota Jakarta dengan cara mengevaluasi realisasi Panduan Rancang Kota yang ada di Jakarta. Fokus amatan PRK mengambil Kawasan Pondok Indah sebagai salah satu kawasan hunian elite dan strategis untuk perdagangan dan jasa di Jakarta Selatan. Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah Sub Kawasan Ruas 3 merupakan satu bagian pengamatan dari PRK Pondok Indah yang terbagi menjadi sub Kawasan Ruas 1, 2 dan 3. Metode yang digunakan adalah deskriptif-analisis-komparatif dengan cara membandingkan rencana pemerintah sesuai amanat panduan dengan kondisi eksisting di kawasan. Metode *literature review* dan survey menjadi metode yang digunakan untuk mengumpulkan data, sementara metode analisis komparasi dilakukan untuk akhirnya mendapat kesimpulan evaluasi PRK. Pertanyaan berfokus pada seberapa jauh PRK dapat terealisasi, permasalahan apa yang terjadi bilamana ada rencana yang belum terealisasi, dan bagaimana kondisi terkini pada hal-hal yang sudah terealisasi. Mengingat sebuah dokumen PRK harus dievaluasi setiap lima dan belum adanya evaluasi dari PRK Kawasan Pondok Indah tahun 2020, maka hasil kajian diharapkan dapat menjadi masukan bermanfaat bagi Pemerintah DKI Jakarta untuk revisi penyusunan PRK selanjutnya.

Keywords: Evaluasi Realisasi, Kawasan Pondok Indah, Panduan Rancang Kota, Sub kawasan ruas 3

1. PENDAHULUAN

Tingginya jumlah penduduk yang tinggal di kawasan perkotaan akibat proses urbanisasi, proses pengkotaan secara alami maupun migrasi merupakan permasalahan yang sedang dan akan dialami oleh banyak kota di dunia (UNDP, 2016 dalam Sinarta et al., 2020). Menurut Irfan Ridwan Maksum (2021), setelah nantinya Ibu Kota Negara berpindah ke Kalimantan Timur, *urban carrying capacity* Kota Jakarta nantinya akan berubah dan kota ini akan menjadi provinsi yang berkarakter urban bahkan mega-urban atau megalopolitan. Meningkatnya penduduk dan ragam kegiatan akan menyebabkan perkembangan kota yang tentu juga berdampak pada kebutuhan ruang yang dapat memwadah aktivitas perkotaan (Mustanir, 2015 dalam Zaenuddin, 2023). Perkembangan dan perubahan kota tentunya memerlukan panduan yang dapat mengarahkan kota menjadi lebih baik. Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta dibawah Pj. Gubernur Heru Budi telah banyak menetapkan Panduan Rancang Kota (PRK) atau *Urban Design Guidelines* (UDGL) di banyak kawasan dalam Kota Jakarta. Panduan Rancang Kota merupakan suatu panduan rancang yang didalamnya berisi perencanaan, pengendalian perubahan dan pertumbuhan kawasan yang berkualitas dan berorientasi pada manusia dan/atau kepentingan umum, dengan penekanan pada aspek kualitas fungsional, kualitas visual serta kualitas lingkungan (Permen PU No. 06, 2007).

Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan kota administrasi dengan luas 145,37km² di bagian selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta (SK Gubernur No 171, 2007). Salah satu kawasan yang memiliki kesejarahan dan makna perkembangan yang vital bagi kota ini adalah Kawasan Pondok Indah. Kawasan ini memiliki paling banyak perumahan kalangan kelas menengah keatas serta pusat bisnis perdagangan yang berperan penting dalam perkembangan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Dibangun sejak tahun 1970-an oleh PT Metropolitan Kentjana Tbk milik Siti Hartati Murdaya (<https://pondokindahgroup.co.id/>) dari lahan awal seluas 460Ha berupa sawah, perkebunan karet dan palawija (Purnamasari, 2018). Dari terbitnya revisi Peraturan Gubernur no 185 tahun 2012, sampai saat ini belum ada dokumen yang mengevaluasi perjalanan Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah yang telah ditetapkan. Pengabdian kepada Masyarakat ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan pemerintah kota (Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta) dalam pembuatan PRK selanjutnya di Kawasan Pondok Indah.

Gambar 1.

Imaji Kawasan Pondok Indah



Sumber: <https://pondokindahgroup.co.id/>

2. METODE

Secara keseluruhan metode yang dipakai adalah metode deskriptif-analitis dan komparatif. Metode *deskriptif literature review* dan metode survey baik survey instansional maupun lapangan diterapkan untuk pengambilan data. Metode deskriptif dipakai untuk memecahkan masalah aktual dengan cara mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasikan, menganalisis, serta

menginterpretasikannya (Huri, D., 2014). *Literature review* merupakan teknik dalam pengumpulan data sekunder yaitu mengumpulkan data secara tidak langsung, meneliti sesuai dengan materi pembahasan, kemudian menganalisis materi melalui studi pustaka dengan hasil analisis yang bersifat deskriptif. Metode komparatif yaitu membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat objek yang diteliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu (Hudson, 2007). Perbandingan kondisi eksisting dengan rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah diharapkan dapat mengetahui bagaimana perbandingan penerapan rencana PRK dengan yang terjadi di lapangan? Apa saja bentuk realisasi/ tidak terealisasinya PRK yang dapat dirasakan di lapangan?. Dalam prosesnya tim melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

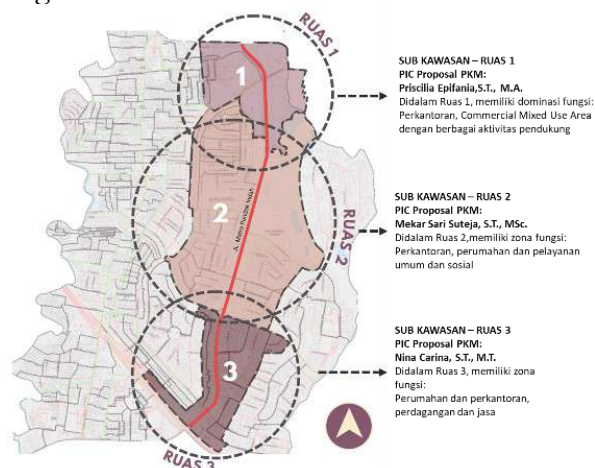
Tabel 1.
Proses Pelaksanaan Penelitian

1. Pendataan dan Pengamatan PRK dengan <i>literature review</i>	2. Survey Lapangan	3. Analisis Komparatif	4. Kesimpulan
Studi Review PRK Pondok Indah pada laman https://jakartasatu.jakarta.go.id/	Studi survey dibatasi dengan penentuan deliniasi sejauh yang ada di PRK Kawasan Pondok Indah. Tulisan ini berfokus pada amatan sub kawasan di ruas 3	Melakukan studi komparasi antara Rencana PRK dan lapangan di Kawasan Pondok Indah pada Sub kawasan di ruas 3	Hasil yang diharapkan dalam tahap ini adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan PRK di lapangan berbanding rencana yang telah ditetapkan.
aspek-aspek kajian yang digunakan mengacu pada 7 hal Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (Permen PU No 6 tahun 2007)	melihat kondisi dilapangan dan melakukan studi komparasi, pengumpulan data baik terukur maupun tidak terukur dengan rekaman video secara rinci	Menganalisis perbedaan dan persamaan, perubahan diluar PRK, kemudian menarik kesimpulan apakah rencana PRK terealisasi atau tidak.	

Sumber: penulis, 2024

Secara garis besar, evaluasi realisasi PRK Kawasan Pondok Indah ini dibagi menjadi 3 Sub Kawasan, yang dalam pengkajiannya dibagi dalam 3 tim yang berbeda. Tulisan ini berfokus pada evaluasi realisasi sub Kawasan 3, dengan sebaran tim secara keseluruhan sebagai berikut:

Gambar 2.
Segmentasi Amatan PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah secara keseluruhan



Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012

Secara keseluruhan dalam PRK memuat 7 komponen RTBL, yaitu a) struktur peruntukan lahan; b) intensitas pemanfaatan lahan; c) sistem sirkulasi dan jalur penghubung; d) tata bangunan; e) sistem ruang terbuka dan tata hijau; f) tata kualitas lingkungan; dan g) sistem prasarana dan utilitas lingkungan. Tetapi tulisan ini hanya akan berfokus pada evaluasi intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan pada PRK Kawasan Pondok Indah, sub Kawasan di ruas 3

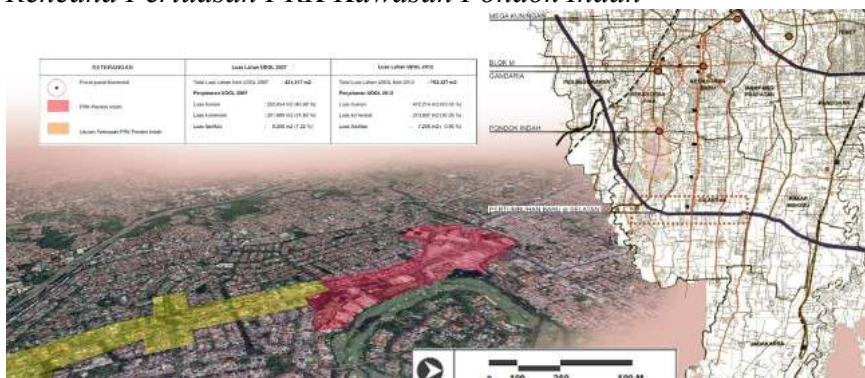
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah

Kawasan Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah berlokasi di Kelurahan Pondok Pinang dan Gandaria Selatan, Kecamatan Kabayoran Lama dan Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Panduan ini berlaku khusus untuk Kawasan Terpadu Pondok Indah dengan luas total secara keseluruhan ± 75 Ha (Pergub 185, 2012, pasal 4, penetapan lokasi). Penyusunan PRK Pondok Indah merencanakan kawasan ini menjadi Kawasan Pembangunan Terpadu Superblock yang mempertimbangkan kemudahan pergerakan (*ease of movement*), integrasi berbagai sistem transport (*integrated circulation*), dan keragaman fungsi (*diversity*) sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu (pasal 2, maksud dan tujuan, PRK Pondok Indah, 2012).

Gambar 3.

Rencana Perluasan PRK Kawasan Pondok Indah



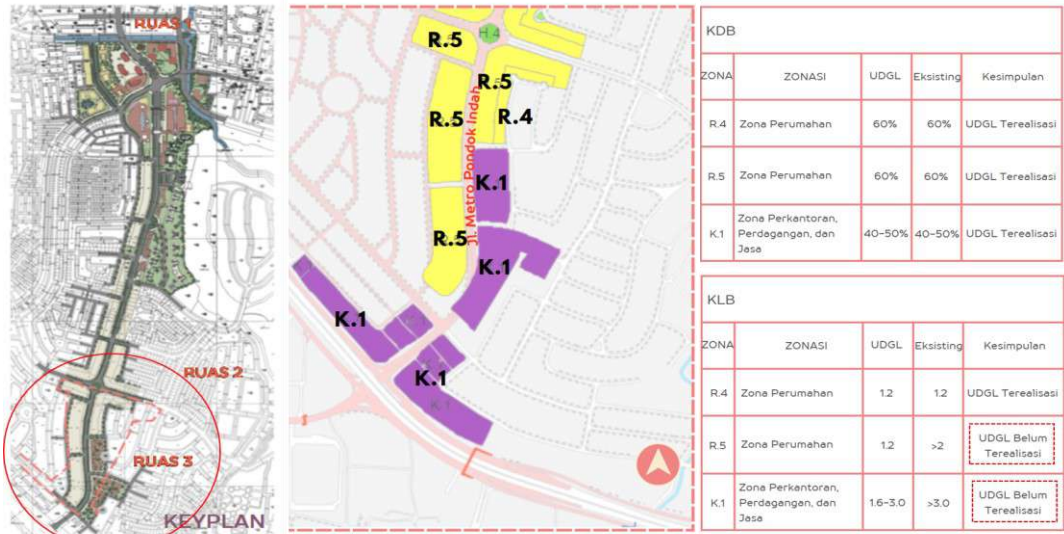
Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012

Strategi penataan dalam Pergub 185 tahun 2012 dicapai dengan adanya pengembangan *park and ride* (terintegrasi dengan pengembangan kawasan komersial, halte transjakarta, penyediaan jalur sepeda, pedestrian dan fasilitas parkir); pengembangan underpass pada persimpangan Jalan Metro Pondok Indah, Jalan Sultan Iskandar Muda, Jalan Kartika Utama, dan Jalan Marga Guna (Utara-Selatan); pembangunan jalan baru (*short cut*) di Jalan Kartika Utama belakang Wisma Pondok Indah; pembangunan jembatan penghubung/ sky way guna menghubungkan bangunan-bangunan di simpang Metro Pondok Indah; pengembangan ruang terbuka hijau dan non hijau yang terakses publik; pengembangan sistem pengelolaan air limbah yang ramah lingkungan yang terkoneksi dengan sistem jaringan pemipaan air limbah.

Intensitas Pemanfaatan Lahan

Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap tapak peruntukannya (Permen PU No. 06, 2007).

Gambar 4.
Pemanfaatan Intensitas KDB dan KLB



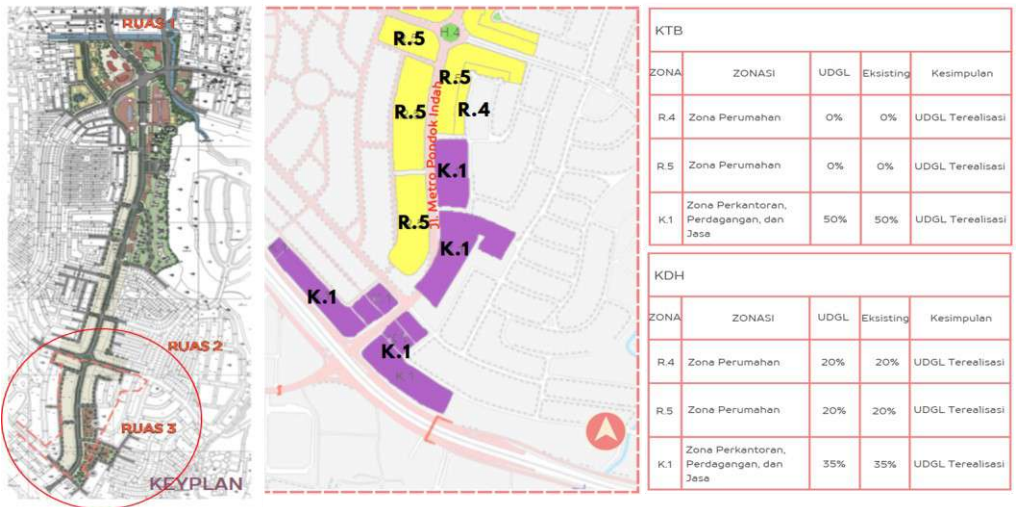
Sumber: Olahan Penulis 2024

Tabel 2.
Evaluasi Pemanfaatan Intensitas KDB dan KLB

Pemanfaatan Intensitas KDB	Pemanfaatan Intensitas KLB
Kondisi Eksisting Zona R.4, KDB: 60 % Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDB 60%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDB 60% dan sesuai dengan PRK	Kondisi Eksisting Zona R.4, KLB: 1,2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KLB 1,2. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KLB 1,2 dan sesuai dengan PRK
Kondisi Eksisting Zona R.5, KDB: 60% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDB 60%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDB 60%, tetapi terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi area tempat makan dan Red Doorz. Namun, bangunan tersebut tetap memiliki KDB sebesar 60%	Kondisi Eksisting Zona R.5, KLB: >2.0 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KLB 1.2. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KLB 1.2, tetapi terdapat bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan memiliki KLB lebih dari 2.0. Hal ini membuat bangunan tersebut belum sesuai dengan peraturan KLB pada PRK.
Kondisi Eksisting Zona K.1, KDB : 40-50% Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KDB 40-50%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh bangunan tersebut memiliki KDB 40-50%.	Kondisi Eksisting Zona K.1, KLB: >3.0 Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KLB 1.6-3.0. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh bangunan tersebut memiliki KLB 1.6-3.0. Namun, terdapat bangunan Swiss Bell Hotel yang memiliki KLB lebih dari 3.0 sehingga tidak sesuai dengan peraturan KLB pada PRK
Kesimpulan KDB Tidak ditemukan pelanggaran maupun ketidaktepatan dalam penerapan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) di lokasi pengamatan. Semua telah terealisasi sesuai dengan ketentuan PRK	Kesimpulan Pada tapak dengan fungsi perumahan di Zona R4 maupun R5, KLB telah sesuai dengan ketentuan PRK. Pelanggaran/ ketidaksesuaian ditemukan pada Zona R5 dengan tapak perubahan fungsi rumah menjadi penginapan serta pada hotel Swiss Bell di Zona K1

Sumber: Olahan Penulis, 2024

Gambar 5.
Pemanfaatan Intensitas KTB dan KDH



Sumber: Penulis, 2024

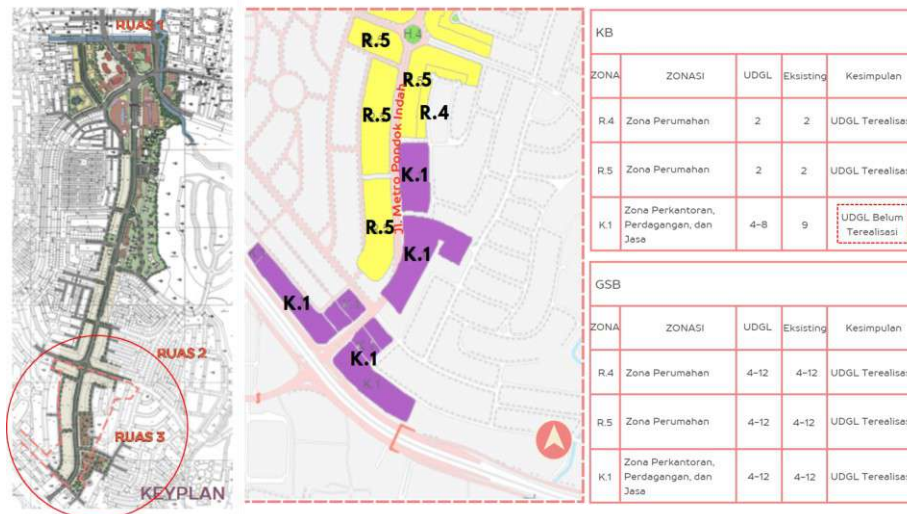
Tabel 3.
Evaluasi Pemanfaatan Intensitas KTB dan KDH

Pemanfaatan Intensitas KTB	Pemanfaatan Intensitas KDH
Kondisi Eksisting Zona R.4, KTB: 0 % Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KTB 0%. Pada Kondisi eksisting seluruh rumah tidak memiliki basement sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.4, KDH: 20% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDH 20%. Pada Kondisi eksisting hamper seluruh rumah memiliki KDH 20% sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK
Kondisi Eksisting Zona R.5, KTB: 0% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KTB 0%. Pada Kondisi eksisting seluruh rumah tidak memiliki basement termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.5, KDH: 20% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDH 20%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDH 20% termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.
Kondisi Eksisting Zona K.1, KTB: 50% Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KTB 50%.Pada Kondisi eksisting, zona K.1 didominasi oleh bangunan komersial seperti hotel, bank, dan lainnya. Bangunan komersial tersebut juga memiliki lahan parkir dibasement dengan besar kurang lebih 50% dan sudah sesuai dengan aturan KTB pada PRK	Kondisi Eksisting Zona K.1, KDH: 35% Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KDH 35%. Pada Kondisi eksisting, hampir seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran KDH sekitar 35% sehingga sudah sesuai dengan PRK.
Kesimpulan KTB Seluruh Zona area pengamatan sudah memenuhi ketentuan PRK, yaitu tidak memiliki basement pada Zona R4 dan R5 yang merupakan zona perumahan. Pada Zona K1, basement bangunan komersial memiliki KTB di bawah 50%	Kesimpulan KDH Seluruh lahan dengan Zona R4, R5 maupun K1 menerapkan ketentuan KDH sesuai PRK.

Sumber: Penulis, 2024

Gambar 6.

Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)



Sumber: Penulis, 2024

Tabel 4.

Evaluasi Kondisi Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Kondisi Ketinggian Bangunan	Kondisi GSB
Kondisi Eksisting Zona R.4, KB: 2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KB 2 lantai. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KB 2 lantai sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.4 GSB: 4-12 meter Berdasarkan data UDGL, bangunan perumahan memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki GSB 4-12 meter sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan UDGL
Kondisi Eksisting Zona R.5, KB: 2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KB 2 lantai. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KB 2 lantai termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.5 GSB: 4-12 meter Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki GSB 4-12 meter termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK
Kondisi Eksisting Zona K.1, KB: 9 Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KB 4-8 lantai. Pada Kondisi eksisting, hampir seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran KB sekitar 4-8 lantai. Namun, terdapat bangunan hotel yang menyalahi aturan yaitu Swiss Bel Hotel yang memiliki 9 lantai sehingga zona K.1 belum sesuai dengan PRK	Kondisi Eksisting Zona K.1 GSB : 4-12 meter Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting, seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran GSB sekitar 4-12 meter. Dapat dikatakan bahwa zona K.1 sudah sesuai dengan peraturan GSB pada PRK.
Kesimpulan Ketinggian Bangunan: Hampir seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki KB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KB tersebut. Namun, terdapat bangunan Swiss Bel Hotel yang dibangun 9 lantai dan tidak sesuai dengan peraturan KB pada PRK. Dapat dikatakan bahwa ruas tiga Pondok Indah BELUM TEREALISASI dengan PRK yang berlaku.	Kesimpulan GSB: Pada seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki GSB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan GSB tersebut. Dapat dikatakan bahwa ruas tiga Pondok Indah SUDAH TEREALISASI dengan PRK yang berlaku

Tata Bangunan

Pengaturan di PRK adalah menciptakan keterpaduan antara bentuk pada seluruh kawasan dan arsitektur kota yang mampu mengikuti perkembangan zaman dan tanggap terhadap kondisi lingkungan setempat.

Gambar 7.
Perbandingan Luas Blok PRK dengan Kondisi Eksisting Pondok Indah pada Ruas 3



Gambar 8.
Bentuk dan Massa Bangunan



Tabel 5. Evaluasi Bentuk dan Massa Bangunan

Ekspresi Arsitektur, Langgam, dan Sosok Bangunan	Ekspresi arsitektur perumahan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah pada umumnya memiliki kesamaan dengan ruas 2. Namun, terdapat perbedaan, dimana pada ruas 3 terdapat lebih banyak area kuliner dan komersial, sehingga ekspresi arsitektur telah berubah menjadi modern.
Bentuk dan Fasad Bangunan	Ekspresi arsitektur perumahan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah pada umumnya memiliki kesamaan dengan ruas 2. Namun, terdapat perbedaan, dimana pada ruas 3 terdapat lebih banyak area kuliner dan komersial. Maka dari itu masa akan cenderung lebih tinggi, jika dibandingkan dengan ruas 2.
Masa Bangunan	Pada ruas 2 Pondok Indah, masa bangunan cenderung merupakan bangunan dengan metode deret. Maka dari itu, tidak ditemukan adanya jarak antar bangunan, dan hanya memiliki 1 GSB.
Skala	Pada ruas tiga Pondok Indah, skala bangunan cenderung sama, tetapi terdapat beberapa area yang khusus untuk komersial dan kuline, sehingga memiliki skala yang sedikit lebih besar. Diluar itu, juga terdapat beberapa bangunan dengan skala yang lebih besar, seperti rumah sakit, apartemen, dan sekolah.

Sumber: Penulis, 2024

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Terdapat beberapa ketidaksesuaian dalam aspek intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan antara Panduan Rancang Kota (PRK/ UDGL) Kawasan Pondok Indah dengan hasil temuan di lapangan. Pada seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KDB tersebut. Namun, terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari peraturan PRK tapi tetap mengikuti aturan KDB yang berlaku. Maka, dapat dikatakan bahwa rencana intensitas pemanfaatan KDB pada tiga dapat sudah terealisasi. Hampir seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KLB tersebut. Namun, terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari peraturan PRK. seperti pada zona R.5 dan K.1 yang memiliki bangunan tidak sesuai KLB, sehingga ketentuan KLB belum terealisasi dengan PRK. Seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Tapak Basement (KTB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KTB dan ketentuan PRK sudah terealisasi. Dari aspek Koefisien Dasar Hijau (KDH), kondisi di lapangan sudah menyesuaikan dengan peraturan KDH yang ada di PRK, sehingga dapat disimpulkan bahwa rencana intensitas pemanfaatan KDH pada ruas tiga Pondok Indah sudah terealisasi dengan PRK yang berlaku.

Seluruh kawasan perumahan Pondok Indah merupakan kawasan perumahan deret dengan satu muka / wajah bangunan. Namun, untuk kawasan komersial mall, bangunan merupakan bangunan tunggal yang memiliki empat muka / wajah. Seluruh wajah / muka bangunan tersebut menghadap ke area jalan, dan sudah sesuai dengan PRK. Hampir keseluruhan bangunan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah sudah memiliki kesamaan tipologi baik dari bentuk ataupun fasad yang juga sesuai dengan PRK dan sudah terealisasi pada ruas 3 Kawasan Pondok Indah.

Ucapan Terima Kasih

Kami ucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang membantu pelaksanaan PKM ini. Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta sebagai mitra atas kerjsamanya memberikan data dan informasi yang dibutuhkan, dan khususnya Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara yang telah mensupport dana pelaksanaan sehingga PKM ini dapat berjalan lancar; serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.

REFERENSI

- Ardiyanto, W. (2022). *Tidak Lagi Jadi Ibukota, Tata Ruang Jakarta di kaji*. Retrieved October 6, 2023, from <https://www.rumah.com/berita-properti/2022/11/207129/tidak-lagi-jadi-ibukota-tata-ruang-jakarta-dikaji>
- Huri, D. (2014). Penguasaan Kosakata Kedwibahasaan Antara Bahasa Sunda Dan Bahasa Indonesia Pada Anak-Anak (Sebuah Analisis Deskriptif-Komparatif). *JUDIKA (JURNAL PENDIDIKAN UNSIKA)*, 2(1).
- Irawan, Dika. (2021). *"Sejarah Pondok Indah, Kawasan Elite yang Dulunya Sawah dan Karet"*. Hypeabis.
- Mustanir, M. (2015). Pengaruh Pelebaran Jalan terhadap Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan Mertoyudan Kabupaten Magelang. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 11(1), 42. <https://doi.org/10.14710/pwk.v11i1.8656>

- Pergub No185. (2012). Panduan Rancang Kota Pondok Indah. Jakarta
- Permen PU No 6. (2007). Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Purnamasari, Dian D. (2018). *Hutan Karet Menjelma Jadi Hunian Elite*. Kompas.id. <https://www.kompas.id/baca/utama/2018/09/03/hutan-karet-menjelma-jadi-hunian-elite>
- Sari, M., Rachman, H., Astuti, N. J., Afgani, M. W., & Siroj, R. A. (2023). Explanatory Survey Dalam Metode Penelitian Deskriptif Kuantitatif. *Jurnal Pendidikan Sains Dan Komputer*, 3(01), 10-16.
- Sinatra, F., Ricardo, D., Septania, E.N., Franjaya E.E. (2020). Panduan Rancang Kota: Konsep Perancangan Koridor Ryacudu, Kota Bandarlampung, *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota Insitut Teknologi Sains Bandung, Planners InSight*, Vol. 3 No. 1, pp38-46.
- Zaenuddin, M., Suminar, L. (2023). Konsep Pengembangan Intensitas Pemanfaatan Lahan Pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang. *Jurnal Perencanaan Wilayah*, Vol. 8, No.1, April 2023, pp 11-19. <https://journal.uho.ac.id/index.php/jpw/index>

Surat dari Mitra

SURAT TANDA TERIMA DOKUMEN

Bersama ini menerangkan bahwa :

Nama : Merry Morfosa

NIP : 197601102010012011

Jabatan : Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang

Instansi : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta

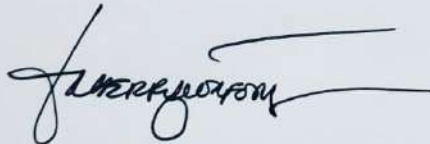
Alamat : Gedung Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Jalan Taman Jatibaru No.1, Lantai 3, Provinsi DKI Jakarta

Telah menerima buku dengan judul "**Evaluasi Penerapan Panduan Rancang Kota (Urban Design Guidelines) Kawasan Pondok Indah**" sebagai bentuk hasil pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan oleh Tim Dosen dan Mahasiswa Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara pada tahun 2024.

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 7 Agustus 2024

Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang
Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Provinsi DKI Jakarta



Merry Morfosa, ST, MT
NIP.197601102010012011

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC00202521739, 16 Februari 2025

Pencipta

Nama : **Flavenie Nathania, Nina Carina dkk**
Alamat : Jl. Raya Pisangan No. 95, RT/RW 001/001, Kel. Sriamur, Tambun Utara, Bekasi, Jawa Barat, 17510
Kewarganegaraan : Indonesia

Pemegang Hak Cipta

Nama : **Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara**
Alamat : Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, 11440
Kewarganegaraan : Indonesia
Jenis Ciptaan : **Booklet**
Judul Ciptaan : **Evaluasi Panduan Rancang Kota (Urban Design Guidelines) Kawasan Pondok Indah, Sub Kawasan Ruas 3**
Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali : 10 Januari 2025, di Jakarta Barat
di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia
Jangka waktu perlindungan : Berlaku selama 50 (lima puluh) tahun sejak Ciptaan tersebut pertama kali dilakukan Pengumuman.
Nomor pencatatan : 000861102

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.

Surat Pencatatan Hak Cipta atau produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.



a.n. MENTERI HUKUM
DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN INTELEKTUAL
u.b
Direktur Hak Cipta dan Desain Industri

Agung Damarsasongko, SH., MH.
NIP. 196912261994031001

Disclaimer:

Dalam hal pemohon memberikan keterangan tidak sesuai dengan surat pernyataan, Menteri berwenang untuk mencabut surat pencatatan permohonan.

LAMPIRAN PENCIPTA

No	Nama	Alamat
1	Flavenie Nathania	Jl. Raya Pisangan No. 95, RT/RW 001/001, Kel. Siamur, Tambun Utara, Bekasi
2	Nina Carina	Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat
3	Mekar Sari Suteja	Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat
4	Priscilla Epifania Ariaji	Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat
5	Laura Fiona	Jl. Sungai Raya Dalam Komplek Citra Serdam No.C9, Pontianak Tenggara, Pontianak
6	Lidya Christy Valencia Robby	Jalan Kertabumi No 41, Karawang Kulon, Karawang Barat, Karawang

